

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# حقوق اموال و مالکیت

به زبان ساده

(حقوق مدنی ۲ داسکاہی)

مؤلفان

رضا کریمی منفرد

تحصیلکرده دکتری تخصصی حقوق خصوصی و مدرس دانشگاه

آیدین لطف اله زادگان

دانش آموخته مقطع کارشناسی حقوق قضائی و پژوهشگر حقوق خصوصی

انتشارات چتر دانش

سرشناسه	: کریمی منفرد، رضا، ۱۳۴۹ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق اموال و مالکیت به زبان ساده (حقوق مدنی ۲ دانشگاهی)/ مولفان رضا کریمی منفرد، آیدین لطفاله زادگان.
مشخصات نشر	: تهران: چتر دانش، ۱۴۰۲.
مشخصات ظاهری	: ۲۳۷ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۶۱۴-۶
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: مالکیت (حقوق) -- ایران Property (Law) -- Iran
	: مالکیت -- ایران Property -- Iran
	: حقوق مدنی -- ایران Civil rights -- Iran
شناسه افزوده	: لطفاله زادگان، آیدین، ۱۳۶۸ -
رده بندی کنگره	: KMH ۶۴۶
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۲۴۱۲۴۱
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیپا

نام کتاب	: حقوق اموال و مالکیت به زبان ساده (حقوق مدنی ۲ دانشگاهی)
ناشر	: چتر دانش
مؤلفان	: رضا کریمی منفرد، آیدین لطفاله زادگان
نوبت و سال چاپ	: اول- ۱۴۰۲
شمارگان	: ۵۰۰
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۶۱۴-۶
قیمت	: ۱۶۵۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خ منبری جاوید (اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸  
تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳  
پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com  
کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

## سخن ناشر

رشته‌ی حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله‌ی یکی از پرترفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه‌ی 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، مجموعه‌ی 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 رشته‌ی 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.

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

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

## فهرست

باب اول: مفاهیم و کلیات	۹
فصل اول: معنی مال	۱۱
فصل دوم: معنی مال و عناوین مشابه	۱۷
فصل سوم: حق و اقسام آن	۱۸
فصل چهارم: اقسام حق مالی	۲۱
باب دوم: تقسیم‌بندی اموال	۲۷
فصل اول: از حیث قابلیت جابجایی	۲۹
فصل دوم: تقسیم مال از حیث مستقل یا وابسته بودن به مال دیگر	۳۷
فصل سوم: تقسیم مال از حیث فراوانی اشباه و نظایر	۴۲
فصل چهارم: تقسیم مال از حیث ماندگاری در صورت انتفاع (مصرف‌شدنی - مصرف‌نشدنی)	۴۴
فصل پنجم: تقسیم مال از حیث قابلیت حس نمودن (مادی - غیرمادی)	۴۵
فصل ششم: از حیث وجود مالک	۴۶
فصل هفتم: تقسیم مال از حیث قابلیت انجام معامله	۶۳
باب سوم: مالکیت	۶۵
فصل اول: مفهوم و اوصاف مالکیت	۶۷
فصل دوم: اسباب و موجبات مالکیت	۷۲
فصل سوم: انواع مالکیت	۷۶
فصل چهارم: اثبات و اماره مالکیت	۸۶
فصل پنجم: شاخه‌های مالکیت	۹۴
فصل ششم: زوال مالکیت	۱۳۰

۱۳۳	باب چهارم: مالکیت‌های خاص و ویژه.....
۱۳۵	فصل اول: مالکیت فکری .....
۱۵۰	فصل دوم: مالکیت زمانی (تایم شَرینگ).....
۱۵۵	باب پنجم: وقف.....
۱۵۷	فصل اول: معنی و ارکان آن و تفاوت وقف با مفاهیم مشابه.....
۱۵۹	فصل دوم: انواع وقف.....
۱۶۱	فصل سوم: اوصاف و ویژگی‌های وقف.....
۱۶۶	فصل چهارم: شرایط صحت وقف.....
۱۷۷	فصل پنجم: آثار وقف.....
۱۸۱	فصل ششم: اداره عین موقوفه.....
۱۸۹	فصل هفتم: اجاره مال موقوفه و تقسیم آن.....
۱۹۳	فصل هشتم: انحلال وقف.....
۱۹۷	تست‌های مدنی ۲.....
۲۲۵	نمایه قوانین و مواد قانونی.....
۲۳۳	فهرست منابع و ماخذ.....

## مقدمه

«حَسْبُكَ اللَّهُ وَنِعْمَ الْوَكِيلُ وَالْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ»

مال از نظر اقتصادی و اجتماعی در زندگی بشر اهمیت زیادی دارد از همان ابتدای تاریخ که انسان برخی از اشیاء را برای خود مفید دانست و برای رفع نیازهای جسمی و روحی و اجتماعی خود آن‌ها را تحت سلطه قرار داد مفهوم مال و مالکیت از سوی بشر شناسایی شد و به مرور زمان اساس فعالیت‌های اجتماعی انسان قرار گرفت از دیدگاه ادیان الهی نیز مال اهمیت بسزایی دارد و به انسان توصیه شده که برای رفع نیازهای خود در جمع‌آوری مال تلاش و کوشش کند به شکلی که در دین مبین اسلام تلاش در راه کسب روزی و مال حلال هم‌تراز جهاد در میدان جنگ دانسته شده است همچنین با ایجاد جوامع بشری و نیاز به وضع قوانین و مقررات برای تنظیم روابط میان انسان‌ها، مال موضوع بسیاری از قوانین قرار گرفت به طوری که در حال حاضر بخش عمده‌ای از قوانین، راجع به تملک، تصرف، انتقال و معامله اموال بین اشخاص است همچنین در فقه اسلامی ابواب فقه به سه بخش عمده عبادات و معاملات و جرایم و مجازات‌ها تقسیم شده که موضوع غالب معاملات، اموال و امور مالی است و تمام معاملات به نوعی آثار مالی دارند بخشی از عبادات مثل خمس و زکات نیز راجع به اموال است همچنین بسیاری از جرایم مثل سرقت، خیانت در امانت و غصب برای حمایت از مال و مالکیت تشریح شده است همچنین مال از این جهت حائز اهمیت است که وسیله جبران بسیاری از زیان‌ها و خساراتی است که ممکن است از سوی اشخاص به غیر وارد شود بنابراین مال در تمام شئون زندگی بشر دخالت داشته و به دلیل نقش گسترده آن در زندگی، حقوق اسلام برای مال اهمیت خاصی قائل شده است در حقوق موضوعه نیز بخش عمده‌ای از قوانین و مقررات راجع به اموال است از قوانین خاص از جمله قانون تجارت که بگذریم قانون مدنی ایران به دو بخش اموال و اشخاص تقسیم شده و از ۱۳۳۵ ماده قانونی ۹۵۵ ماده راجع به اموال است غرض از بیان، این نکته بود که اهمیت مال در حقوق موضوعه و فقه اسلامی بسیار زیاد است و بخش عمده مباحث حقوقی راجع به اموال است.

خواننده عزیز پیش از مطالعه کتاب توجه به نکات زیر ضروری است:

- ۱- در این اثر سعی شده است که جامعیت در کنار اختصار بنشیند و مطالب به نحوی تبویب و ساماندهی شود که نظم منطقی مطالب به آشفتگی و سردرگمی بدل نشود.
  - ۲- هدف ما از ذکر نکات کوتاه در ضمن کتاب این بوده است که مطالعه کننده در کمترین زمان ممکن و حتی در اوقات فراغت با مطالعه یک نکته کوتاه پی به حکم و نظر کلیدی و مهم قانونی و حقوقی برده و آن را به خاطر بسپارد.
  - ۳- هدف عمده در کتاب حاضر تسهیل یادگیری و آموختن حقوق مدنی همراه با سرعت، جامعیت و دقت است لذا سعی بر آن بوده است که در بررسی و طرح مباحث از نمودار، جدول، دسته بندی و شرح مسائل از طریق مثال‌ها و نمونه سوالات آزمون‌های سنوات گذشته استفاده شود بدون آنکه مبحثی از دروس مورد غفلت واقع شده باشد.
  - ۴- برای اثربخشی هرچه بیشتر در ایجاد نظم ذهنی و محک زدن دانسته‌ها، در انتهای کتاب برگزیده‌ای از سوالات آزمون‌های حقوقی گردآوری و پاسخ آن‌ها نیز داده شده است.
  - ۵- به حکم اینکه کار بشری خالی از نقص نیست خصوصاً که ابتدای راهی نرفته است. و خامی و کم تجربگی بار ما در این سفر بوده است این تجربه نیز خالی از عیب و ایراد نیست و لذا دست همه سرورانی که با دلسوزی این عیوب را در جهت اصلاح متذکر گردند صمیمانه می‌فشاریم.
- امید است ما حاصل این تلاش گسترده و طولانی که با تکیه بر تجربیات و تدریس چندین ساله احدی از مؤلفین در دانشگاه‌ها و موسسات آموزش عالی نگاشته شده کتابی باشد که نه تنها به عنوان منبع کاملی برای دانشجویان و داوطلبان آزمون‌های حقوقی در یادگیری حقوق مدنی بکار آید بلکه مورد توجه اساتید دانشگاه‌ها و موسسات حقوقی جهت تدریس حقوق مدنی و نیز سایر کارگزاران حقوقی اعم از وکلا و قضات قرار گیرد تا با نگاه تیزبین خود و ارائه نظرات، ما را در افزایش کیفیت و رفع نواقص این کتاب یاری نمایند.

رضا کریمی متفرد

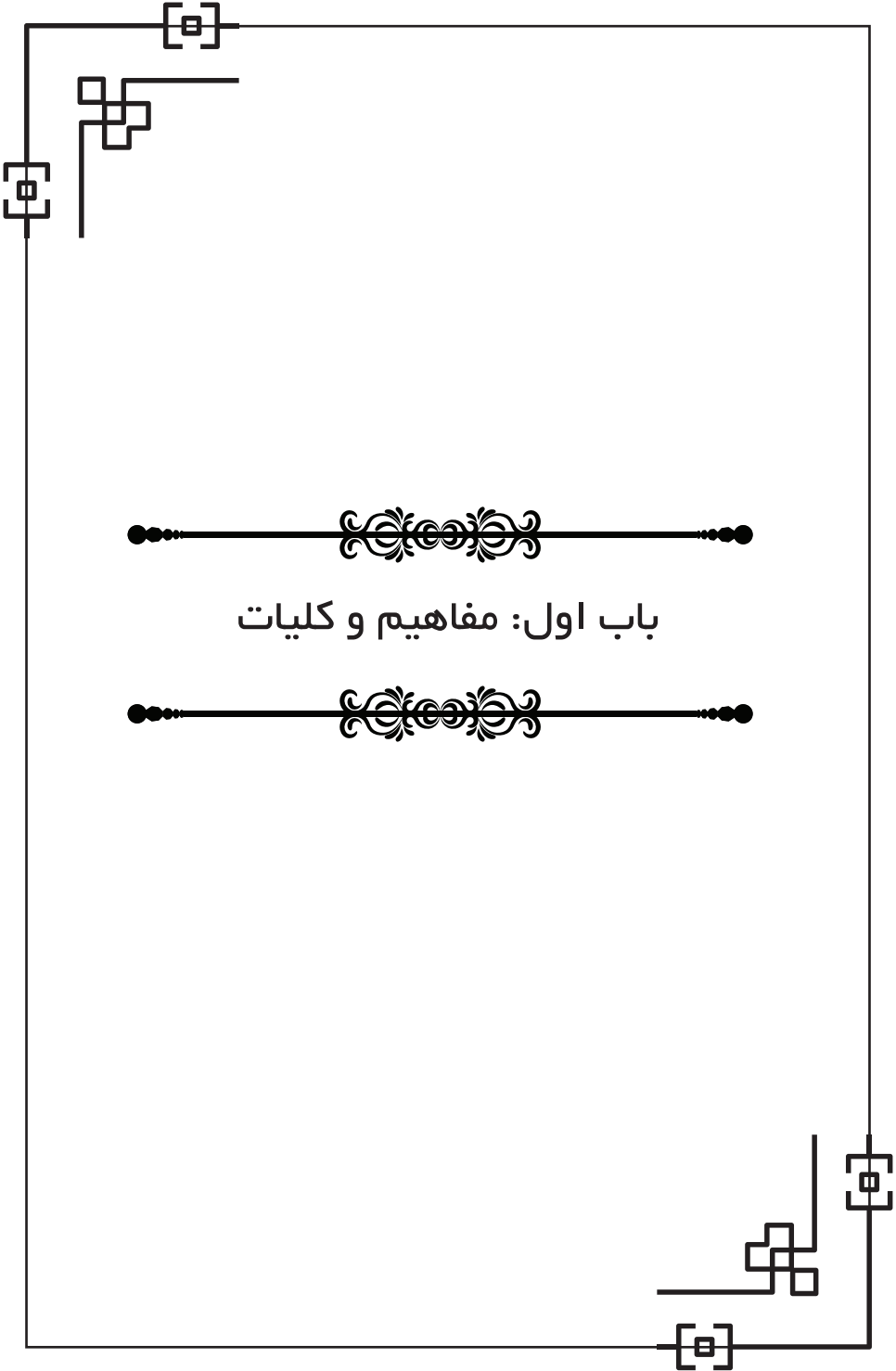
آیدین لطف‌اله زادگان

Aidyn.lotfi@gmail.com

کانال تلگرامی: Asan\_hoghogh







باب اول: مفاهیم و کلیات



## فصل اول: معنی مال

مال از نظر لغوی از ریشه مَوَل و به معنی هر شی است که دارای ارزش اقتصادی و قابل تملک باشد اما در قانون مدنی واژه مال تعریف نشده است<sup>۱</sup> ولی مصادیق و انواع آن ذکر شده است حقوقدانان نیز هر کدام تلاش کرده‌اند معیارهایی برای تشخیص مال بودن یا نبودن یک شی ارائه نمایند.

**۱- مفید بودن:** برخی از حقوقدانان تلاش کرده‌اند که مال را بر اساس ویژگی مفید بودن تعریف کنند و معتقدند اشیایی که به هیچ‌وجه برای انسان مفید نباشند مال محسوب نمی‌شوند.

**۲- قابلیت اختصاص:** برخی از حقوقدانان مال را بر مبنای قابلیت اختصاص تعریف کرده‌اند و معتقدند که مال آن چیزی است که قابلیت اختصاص به فرد را داشته باشد و اشیاء به لحاظ حقوقی زمانی مال تلقی می‌شوند که بتوانند در اختیار انسانی قرار بگیرند بنابراین اشیایی مانند هوا و نور خورشید یا دریاها اگرچه برای انسان مفیداند ولی چون قابلیت اختصاص به شخص یا اشخاص را ندارد و هیچکس نمی‌تواند نسبت به آن‌ها ادعای مالکیت اختصاصی کند مال محسوب نمی‌شوند.

---

۱- دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی بیان نموده است که علت عدم تعریف مال در قانون مدنی عجله و شتاب قانون‌گذار بوده و الا از تعریف آن ناتوان نبوده است (حقوق اموال صفحه ۳۴).

نقد: صرف قابل اختصاص بودن چیزی نمی‌تواند موجب مالیات آن شیء شود از طرف دیگر امروزه می‌توان برخی از اشیایی را که سابقاً امکان تملک آن‌ها نبوده را به کنترل خود درآورد مثلاً هوا را به صورت فشرده درآورند و در کپسول برای استفاده در زیر آب یا مصارف دیگر به کار ببرند که بر اساس این تعریف باید مال محسوب شوند.

**۳- جمع بین مفید بودن و قابلیت اختصاص:** برخی دیگر هم معتقدند از نظر حقوقی به چیزی مال گفته می‌شود که دارای دو شرط اساسی باشد اول اینکه مفید باشد و نیازی را برآورد خواه آن نیاز مادی باشد یا معنوی و دوم قابلیت اختصاص یافتن به شخص یا ملت معین را داشته باشد (دکتر کاتوزیان).

نقد: اشیایی وجود دارند که مفید و قابل اختصاص هستند ولی مال محسوب نمی‌شوند مانند خون در بدن که هم مفید است و هم مختص انسان ولی مال محسوب نمی‌شود.

**۴- ارزش اقتصادی داشتن:** برخی هم می‌گویند مال آن چیزی است که دارای ارزش اقتصادی باشد یعنی قابل داد و ستد بوده و برای آن تقاضا وجود داشته باشد و بتوان آن را به پول ارزیابی کرد (دکتر امامی و دکتر شهیدی).

نقد: انتقادی که بر این مبنا وارد شده این است که معلوم نیست آیا این ارزش اقتصادی، نسبی است یا مطلق. مثلاً عکس و فیلم خانوادگی قدیمی و شخصی برای صاحبان آن ارزش بالای معنوی و مادی دارد ولی برای سایرین ارزشی ندارد و عموم مردم بابت آن پولی پرداخت نمی‌کنند حال آیا اینگونه عکس‌ها باید مال محسوب شوند یا خیر اگر معنی مطلق مدنظر باشد این نوع اشیا نباید مال محسوب شوند زیرا نوعاً مردم بابت آن پولی نمی‌پردازند ایراد دیگری که بر این تعریف وارد است این که اشیای وجود دارند که برخی برای آن پول پرداخت می‌کنند مثل مواد مخدر، مشروبات الکلی، لوح فشرده مستهجن در حالی که می‌دانیم از نظر شرعی مالیت ندارند چون فقیهان معتقدند منافع مال باید مشروع و حلال باشد.

**۵- واگذاری تعریف مال به عرف:** برخی هم گفته‌اند که مالی نیاز به تعریف ندارد و معنی مال عرفی است بنابراین به جای آنکه مال را تعریف کنیم بهتر است بگذاریم مردم مال را برای ما تعریف کنند.

با جمع بندی کلی از معیارهای ارائه شده از دیدگاه حقوقی برای اینکه شی مال محسوب شود حتماً باید دارای ویژگی‌های ذیل باشد.

✓ **مفید بوده و نیازی را اعم از مادی یا معنوی برآورده کند** با توجه به مواد ۲۱۵ و ۳۴۸ قانون مدنی ملاک فایده داشتن دو شرط است اولاً منفعت عقلایی داشته باشد (بنابراین غذای فاسد مال محسوب نمی‌شود) ثانیاً منفعت باید مشروع و قانونی باشد (بنابراین شراب یا مواد مخدر یا سلاح‌های جنگی نسبت به اشخاص به استثنای دولت مال محسوب نمی‌شوند).

نکته- منظور از منفعت عقلایی فایده و نفعی است که عقلاً و خردمندان جامعه آن را تأیید کنند یعنی آن شیء دارای ارزش اقتصادی باشد و ملاک منفعت عقلایی، ملاک شخصی است یعنی ممکن است یک شیء که در نظر اکثریت مردم مطلوبیت ندارد اما عقلاً و انسان‌های متعارف جامعه آن را برای شخص خاصی و در آن وضعیت ویژه مطلوب بدانند مثل عکس و یادگاری‌های خانوادگی مثلاً یک شخص حاضر است برای خرید عکس یادگاری پدربزرگش پول پرداخت کند و شخص دیگری حاضر نیست برای خرید همان عکس پول پرداخت کند در این حالت این عکس نسبت به همان شخص که عکس منتسب به پدربزرگ او است مالیت دارد.

✓ **قابل تملک و اختصاص یافتن به شخص یا ملت معین باشد** بنابراین کرات آسمانی، دریاها، آزاد، نور خورشید، هوا و... مال محسوب نمی‌شوند مگر اینکه بخش ناچیزی از آنها محدود و قابل اختصاص شود مثل هوای کپسول اکسیژن که می‌تواند مورد داد و ستد قرار گیرد.

## ● بررسی برخی مصادیق مبهم

### - مال اندک:

مال اندک مثل یک دانه گندم یا برنج را بعضی مال نمی‌دانند اما طبق دیدگاه غالب این‌ها هم مال محسوب می‌شوند و می‌توانند مورد تملک قرار گیرند زیرا اگر یک دانه گندم ارزشی نداشت و قابل تملک نبود بنابراین یک خرمن گندم نیز ارزشی نداشت در حالی که چنین نیست و برای صحت بیع وجود تعادل نسبی بین ارزش مبیع و ثمن شرط است لذا اینها نمی‌توانند به عنوان مبیع قرار گیرند مگر در ازای ثمن ناچیز و مناسب عرفی.

### – مال آینده:

اگرچه برخی معامله به مال آینده را عمدتاً به دلیل برخی از روایات وارده و منع تعلق تملیک به معدوم و غرری بودن آن باطل دانسته‌اند اما به نظر می‌رسد علاوه بر روایاتی که بر صحت معامله به مال آینده وارد شده است، تملیک فوری نیز مقتضای عقود تملیکی نیست و تملیک پس از پیدایش موضوع قرارداد صورت می‌گیرد. همچنین، معامله به مال آینده، در صورتی که ظن ایجاد آن اموال در آینده و طبق روال عادی امور وجود داشته باشد و از حالت بخت و احتمال خارج شود و حالت ریسک و خطر شدید نداشته باشد، غرری هم نیست و باید صحیح شمرده شود بنابراین وجود مورد معامله حین عقد از شرایط اساسی و قاعده عمومی قراردادها نیست و تنها در مواردی ضرورت دارد که بنای طرفین بر معامله به مال موجود باشد بنابراین هرگاه مالی به حکم عادت و به طور معمول در آینده به وجود بیاید اگر احتمال ایجاد آن از نظر عرفی قریب به یقین و قطعی باشد مال محسوب می‌شود مثلاً میوه درختی که هنوز به طور کامل نرسیده ولی دانه بسته است یا مالی که بنا بر یک تعهد قراردادی قرار است در آینده ایجاد شود مانند حالتی که خودرو سازی خودرویی را به مشتری خود پیش‌فروش و تعهد می‌کند که مواد اولیه لازم را تهیه نموده و بعد از اینکه ساخت، به مشتری تحویل دهد.

### – نیروی کار انسان:

بدون تردید کار و عمل انسان دارای ارزش اقتصادی است و مال بر کار انسان نیز صدق می‌کند چنانکه کارخانه داران، صاحبان شرکت‌ها، دولت‌ها و سایر اشخاص (اعم از حقوقی و حقیقی)، مشتری کار کارگران هستند و برای بهره‌مندی از آن پول پرداخت می‌کنند و از طرفی کارگران نیز از کار خود درآمد کسب می‌کنند و حتی مشتریان کار (یعنی کارفرمایان) در جذب کارگر، میزان سودمندی و تخصص آن‌ها را مورد توجه قرار می‌دهند و برای بهره‌مندی از کار با کیفیت‌تر در گزینش کارگران خبره و صاحب تخصص با یکدیگر رقابت می‌کنند و برای آن‌ها پول بیشتری نسبت به کارگر معمولی می‌پردازند بنابراین کار انسان، مال انسان محسوب می‌شود و بر اساس ارزش والایی که در شرع و عرف برای آن وجود دارد شاید بتوان گفت که ارزشمندترین مال انسان، کار او است تا جایی که بعضی از فقیهان در مورد عمل مسلمان قاعده مستقلاً تحت عنوان «عمل المسلم محترم ما لم یقصد التبرع» تنظیم کرده‌اند.

## – اعضای بدن انسان:

بین فقها و حقوقدانان در مورد مالیت و خرید و فروش اعضای بدن انسان اختلاف دیدگاه وجود دارد:

۱- برخی معتقدند که اولاً با در نظر گرفتن آیات قرآن انسان فقط امانت‌دار جسم خویش است نه مالک آن بنابراین مجاز به تصرف در بدن خود نیست ثانیاً کرامت انسانی اجازه نمی‌دهد که جسم و روح انسان قیمت بازاری داشته باشد بنابراین انسان نه مال و نه ملک کسی است تا مورد فروش، بخشش و معاوضه قرار بگیرد و همین حکم در مورد اعضای بدن وی هم صادق است.

۲- عده‌ای دیگر معتقدند بدون تردید بنای عقلا و عرف تایید می‌کند که انسان بر جسم و مال خود مسلط است و همین مقدار ملکیت شخص بر خود و اعضای بدنش کفایت تا آن را فروخته یا ببخشد در واقع در عصر کنونی که اعضای بدن انسان از نافع‌ترین اشیا نزد عقلا و عرف به حساب می‌آید و برای دریافت آن مردم حاضر به پرداخت مبلغ زیادی پول هستند این امر حکایت از مالیت و جواز فروش این اعضاء دارد چنانکه اداره حقوقی قوه قضاییه نیز در نظریه مشورتی شماره ۷/۱۵۵۷-۲۵/۰۶/۱۳۷۶ چنین اظهار نظر کرده است «با توجه به ملاک ماده ۲۸۷ قانون مدنی عضو قطع شده متعلق به همان کسی است که از او قطع شده و می‌توان آن را به خود او یا دیگری پیوند زد».

۳- نظر دیگری می‌گوید اعضای بدن انسان مال محسوب نمی‌شود ولی گرفتن عوض در مقابل واگذاری اعضا مجاز است و انسان گرچه قابل تملک نیست و نمی‌توان او را مال محسوب کرد ولی رابطه انسان با اعضای بدن خودش به نحوی است که می‌تواند از باب حق اختصاص یا حق اولویت در آن تصرف مالکانه کند به عبارت دیگر اختیار عضو با صاحب عضو است و می‌تواند آن را مجانی اهداء کند و یا در برابر منتقل کردن آن به دیگری عوض دریافت کند.

## – داده‌های رایانه‌ای:

در اصطلاح به هرگونه اطلاعاتی که از طریق دستگاه‌های ورودی به درون رایانه وارد می‌شود تا عملیاتی روی آن به اجرا درآید داده گفته می‌شود و با توجه به آنچه که در

تعاریف مال و ضابطه‌های آن بیان نمودیم داده‌های رایانه‌ای با همه این ضابطه‌ها انطباق دارند به ویژه با مبنای عقلایی بودن مالکیت اشیا چون که در دید عقلاً داده‌های رایانه‌ای نه تنها مالیت دارند بلکه امروزه آن‌ها را از مهمترین اموال می‌دانند مثلاً داده‌های رایانه‌ای قابلیت اختصاص یافتن به افراد را دارند لذا وقتی کسی شرح اختراعش را در رایانه‌اش دارد در حقیقت این داده متعلق به آن شخص است همچنین دارای ارزش اقتصادی هستند زیرا بسیاری از افراد و سازمان‌ها حاضرند در مقابل این داده‌ها مبالغ هنگفتی بپردازند چرا که بسیاری از این داده‌ها انقدر ارزشمند هستند که شاید حتی با تاریخ یک مملکت گره بخورد به عنوان مثال می‌توان از اختراعات هسته‌ای دانشمندان نام برد که بسیاری از کشورها حاضرند که داده‌های این اختراعات را به هر قیمتی به دست بیاورند بنابراین و به طور کلی مال بودن داده‌های رایانه‌ای با عمده ملاک‌های مطرح شده سازگار و تطبیق پذیر بوده و این داده‌ها در دید عرف و عقلاً مالیت دارند و دارای ارزش اقتصادی هستند و معامله بر آن‌ها صحیح است. نکته - بر اساس قواعد عمومی معاملات داده‌هایی که به حکم قانون معامله آن‌ها ممنوع است جزء اموال به شمار نمی‌آیند مثلاً داده مربوط به ساخت یک ویروس رایانه‌ای.

### - رمز ارزها (ارزهای دیجیتال):<sup>۱</sup>

از موارد و مصادیق جدیدی که ممکن است معامله آن از جهت مالیت و مال بودن مورد تردید قرار بگیرد انواع رمز ارزها از جمله بیت کوین است رمز ارزها نوعی پول غیر متمرکز هستند که بانک کشورها به آن دسترسی ندارند و طرفین معامله در هر کجای دنیا باشند بدون واسطه بانک‌ها می‌توانند معامله خود را انجام دهند و با پرداخت آن از کیف پول مجازی کالایی را خریداری کنند به طور کلی در مورد مالیت ارزهای دیجیتال با بررسی‌های صورت گرفته می‌توان گفت ارزهای دیجیتال اگر چه شکل خارجی و قابل لمس ندارند ولی دلیل بر این نمی‌شود که آن‌ها مالیت نداشته باشند چرا که دارندگان ارزهای دیجیتال می‌توانند از آن استفاده کنند و این ارزها را بخرند استخراج کنند بفروشند و حتی با اختیار خود نابود کنند بنابراین صرف قابل دیده نشدن با چشم یا قابل لمس نبودن ارزهای دیجیتال دلیل بر این

۱- جهت مطالعه بیشتر رجوع کنید به مقاله «واکاوی ارزهای دیجیتال از منظر فقه و حقوق» نوشته زهرا خورسندی کوچصفهانی و مرتضی چیت‌سازیان، فصلنامه مطالعات میان رشته‌ای فقه شماره ۲ بهار ۱۴۰۰.



نیست که آن‌ها مالیت ندارند بلکه ارزشهای دیجیتال مال هستند و از جمله عیون به شمار می‌روند اما جنس این عین به نحوی است که توسط داده‌های کامپیوتری ایجاد شده و ماهیتی متفاوت از اسکناس و سکه‌های فلزی دارد همچنین نمی‌توان به دلیل عدم منفعت عقلایی که از جانب برخی افراد مطرح شده حکم به عدم مالیت این ارزشها داد این ارزشها با عملکرد واضح خود و ویژگی‌هایی که دارند قطعاً مال محسوب می‌شوند اما ممکن است بنا بر دلایلی استخراج و استفاده از آن‌ها را همراه با اشکال بدانیم اما ارزشهای دیجیتال ذاتاً دارای مالیت هستند.

## فصل دوم: معنی مال و عناوین مشابه

### ● مال و دارایی

از منظر حقوقی، دارایی مجموعه تشکیل شده از جزء مثبت (اموال و حقوق مالی) و جزء منفی (دیون و تعهدات) اموال متعلق به انسان است بنابراین ۱۰۰ هزار تومان قرض و بدهی یک شخص جزء دارایی‌های او محسوب می‌شود ولی مال او نیست.

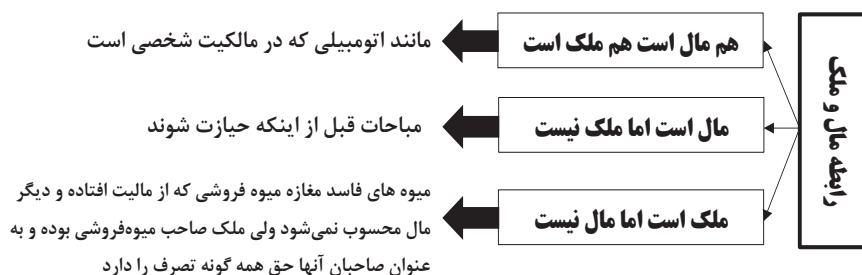
### ● مال و شیء

اصولاً می‌توان گفت هر مالی شیء است ولی هر شیء مال نیست مثلاً آفتاب و هوا و دریا شیء است ولی مال نیست زیرا هیچ کس نمی‌تواند به آن ادعای مالکیت انحصاری نماید ولی غالباً در عمل بین مال و شیء فرق گذاشته نمی‌شود و هر یک از این دو لغت به جای دیگری استعمال می‌گردد.

### ● مال و ملک

گفتیم که مال به اشیا و چیزهایی گفته می‌شود که عرف آن را دارای ارزش مبادله و منفعت عقلایی بدانند و نشانه آن هم این است که مردم و عقلا حاضرند بابت آن پول بپردازند اما ملک عبارت است از سلطه و تصرفی که انسان بر چیزی دارد اعم از آنکه آن شیء ارزش مالی داشته یا نداشته باشد بنابراین برخی از چیزها هم ملک و هم مال هستند مثل خانه، اتومبیل، کتاب اما برخی از اشیا مال هستند ولی ملک نیستند مانند معادن، جنگل‌ها، اراضی موات، حیوانات وحشی، آبزیان حلال گوشت قبل از اینکه در اختیار و

تسلط مردم در آیند و یا اموال اعراض شده (مثلاً اگر شخصی مبلمان خانه خود را در کنار خیابان بگذارد و از آن اعراض کند یا لباس خود را روی دیوار مهربانی آویزان کند پیراهن و مبلمان در این وضعیت مال هستند ولی ملک شخصی نیستند و هر کسی می‌تواند آن را برداشته و تملک کند) اما بعضی از چیزها ملک هستند ولی مالیت ندارند مثل بعضی حشرات و کرم‌ها که به لحاظ کمی ارزش و یا پلیدی مالیت ندارند اما اگر در تملک کسی باشند ملک او هستند و کسی نمی‌تواند در آن‌ها بدون اجازه وی تصرف کنند یا یک مثال بهتر بزنیم شما فرض کنید کسی مشتی خاک بردارد و به تصرف خود در آورد مالک آن می‌شود و کسی نمی‌تواند در آن تصرف کند ولی یک مشت خاک مسلماً مال نیست بنابراین میان مال بودن چیزی و ملک بودن آن چیز رابطه عموم و خصوص مطلق برقرار است یعنی بعضی مال‌ها ملک نیستند و بعضی ملک‌ها مال نیستند.



## فصل سوم: حق و اقسام آن

### ● مفهوم و معنای حق

حق سلطه، قدرت و امتیاز قانونی است که شخص نسبت به یک مال یا نسبت به یک شخص یا اشخاص دیگر (حق مطالبه انجام یا عدم انجام امری از دیگری) یا نسبت به دست آوردهای فکری خویش دارد و در نقطه مقابل آن تکلیف قرار می‌گیرد و آن وظایفی است که افراد بر عهده دارند و باید انجام دهد بنابراین حق و تکلیف دو روی یک سکه هستند مثلاً زوجه حق دارد نفقه از زوج بگیرد و در مقابل آن مکلف به تمکین نمودن است.

## ● انواع حق و تفاوت آن‌ها

در حقوق مدنی و در یک تقسیم بندی عمومی، حقوق افراد در جامعه به دو دسته حقوق مالی و حقوق غیر مالی تقسیم می‌شود حقوق مالی همانطور که از نامش مشخص است حق و امتیازی است که یک شخص نسبت به اموال دارد به گونه‌ای که دارای ارزش اقتصادی و قابل تبدیل به پول می‌باشد که نمونه بارز آن حق مالکیت است اما حقوق غیر مالی حقوقی هستند که ارزش اقتصادی نداشته و قابل معاوضه با مال نیستند و وابسته به شخصیت افراد هستند مثل حق ابوت، حق بنوت، حق زوجیت.

نکته- همیشه اینگونه نیست که حقوق مالی و غیرمالی کاملاً از هم مجزا باشد بلکه گاهی اتفاق می‌افتد که حقوق مالی و غیرمالی با هم مرتبط شده و بین آن‌ها تداخل به وجود می‌آید مثلاً حق شخص بر نام خانوادگی از مصادیق حقوق شخصیت است و حقوق شخصیت نیز حقیقتی غیر مالی است ولی ممکن است همان شخص نام خود را بر نام موسسه یا شرکت خویش بگذارد که در این صورت نام‌خانوادگی او به صورت نام تجاری در می‌آید که دارای ارزش مالی است.



تفاوت‌های حق مالی و غیرمالی	
حق غیر مالی	حق مالی
<p>۱- حقوق غیر مالی اصولاً قابل نقل و انتقال نیستند زیرا به شخصیت مربوط می‌شوند مثل رابطه پدر و فرزندی یا زوجیت (بعضی از حقوق غیر مالی استثنائاً قابل انتقال هستند برای مثال حضانت هم حق و هم تکلیف والدین است و قابل اسقاط نیست اما به صورت محدود قابل نقل و انتقال است و پدر و مادر می‌توانند با هم توافق کنند و بر خلاف قانون که تا هفت سالگی حضانت را برای مادر و از هفت سالگی تا بلوغ برای پدر دانسته تراضی کنند [ماده ۴۱ قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱]).</p> <p>۲- حقوق غیر مالی اصولاً قابل اسقاط نیستند مثلاً نمی‌شود رابطه پدر و فرزندی را اسقاط کرد (اما استثنائاً برخی از حقوق غیر مالی قابل اسقاط هستند مانند حق فسخ نکاح که یک حق غیر مالی است اما می‌توان آن را اسقاط کرد البته به جز حق فسخ به دلیل تدلیس قبل از نکاح).</p> <p>۳- حقوق غیر مالی قابل توقیف نیستند بنابراین طلبکار نمی‌تواند آن را بازداشت نماید.</p> <p>۴- حقوق غیر مالی قابل تقویم به پول یعنی قیمت گذاری نیست مثلاً رابطه ابوت و بنوت یا رابطه زوجیت قابل تقویم به پول نیستند.</p>	<p>۱- حقوق مالی اصولاً قابل نقل و انتقال هستند یعنی صاحب حق مالی می‌تواند حق خود را نسبت به یک مال به دیگری منتقل کند خواه ارادی باشد یا غیر ارادی مثلاً وقتی شخص حق مالکیت روی یک اتومبیل دارد می‌تواند به صورت ارادی آن را به دیگری بفروشد و همین که به صورت غیر ارادی در فرضی که فوت کند اتومبیل به ورثه او منتقل می‌شود و به ارث می‌رسد (بعضی از حقوق مالی استثنائاً قابل انتقال نیستند برای مثال حق فسخ عقود مالی با آنکه حق مالی است اما قابل انتقال ارادی به ثالث نیست یا حق شفعه با آن که یک حق مالی است اما قابل انتقال ارادی نیست).</p> <p>۲- حقوق مالی قابل اسقاط هستند یعنی کسی که نسبت به یک شیء حق مالی دارد می‌تواند آن را ساقط کند مثلاً شخصی مالک یکدست مبلمان است می‌تواند حق خود را ساقط کرده و مبلمان را دم درب خانه بگذارد (به اسقاط حق عینی اعراض و به اسقاط حق دینی ابراء می‌گویند).</p> <p>۳- حقوق مالی اصولاً قابل توقیف است یعنی از سوی مقامات قضایی در فرضی که شخص قادر به پرداخت دیون و بدهی‌های خود نیست قابل توقیف است مثلاً وقتی شخصی نمی‌تواند بدهی خود را پرداخت کند اتومبیلی یا خانه‌ای که نسبت به آن حق مالی دارد به میزان دین وی قابل توقیف است (بعضی از حقوق مالی استثنائاً قابل توقیف نیستند مانند حق فسخ عقود مالی یا حق شفعه).</p> <p>۴- حقوق مالی قابل تقویم به پول است یعنی در بازار بابت آن پول می‌دهند مثلاً شما فرش خود را به بازار می‌برید و می‌فروشید و خریدار بابت آن پول می‌دهد و در حقیقت شما حق مالی خود را انتقال می‌دهید (نه فرش را).</p>

## فصل چهارم: اقسام حق مالی

حقوق مالی عبارتند از: ۱- حق عینی (حق نسبت به یک مال) ۲- حق دینی (حق نسبت به یک شخص) ۳- حق معنوی.

نکته- برخی معتقدند که شماری از حقوق مالی جزء هیچ کدام از اقسام فوق‌الذکر نیستند مثلاً حق فسخ یک قرارداد مالی یک حق مالی است اما نه جزء حقوق عینی است نه دینی و نه فکری (یا معنوی) و همین طور حق تنفیذ یا رد معاملات مالی فصولی و اکراهی یا حق طرفین یک قرارداد مالی برای اقاله آن و در ادامه می‌گویند می‌توان این حقوق را نوع چهارمی از حقوق مالی به نام "حق بر قرارداد" نامید.<sup>۱</sup>

### ● حق عینی

حق عینی عبارت است از توانایی که قانون به یک شخص نسبت به مال معینی اعطا می‌کند و شخص مذکور نسبت به مال بدون واسطه و به شکل مستقیم حق پیدا می‌کند یا به عبارتی حقی است که یک شخص بر روی یک مال دارد مانند حق مالکیت یا حق مستأجر نسبت به مورد اجاره بنابراین ما در حق عینی دارای دو رکن هستیم: ۱- مالک (شخصی که صاحب حق است خواه حقیقی باشد یا حقوقی) ۲- ملک (چیزی که موضوع حق قرار می‌گیرد).

### - اقسام حقوق عینی

۱- **حق عینی اصلی:** حق عینی اصلی یعنی حق عینی مستقل که وابسته به حق دیگری نیست به عبارت دیگر دارنده حق عینی اصلی یا مستقل می‌تواند به طور مستقل از شیء به صورت کامل یا ناقص استفاده کند مانند حق مالکیت که وابسته به حقوق دیگری نیست و یا حق انتفاع یا حق ارتفاق (در جای خود مورد بررسی قرار می‌گیرند) یا حق شفعه یا حق تحجیر.

۲- **حق عینی تبعی (حق وثیقه):** حق عینی که به تبع حق دینی ایجاد می‌شود یا به عبارتی وابسته به یک حق دینی است را حق عینی تبعی می‌گویند بنابراین حق عینی تبعی وقتی به وجود می‌آید که یک عین معین (مثل خانه،

۱- کتاب آموزش جامع حقوق مدنی جلد اول دکتر محمد مهدی توکلی.

ماشین و...) وسیله تضمین یک دین قرار بگیرد مثلاً وقتی من از شما ۱۰ میلیون تومان قرض می‌گیرم و ماشین خود را به عنوان وثیقه در اختیار شما قرار می‌دهم شما حق دارید در صورتی که من دین خود را پرداخت نکنم با رعایت قانون بدهی خود را با فروش اتومبیل من تامین کنید در حقیقت حقی که شما نسبت به اتومبیل دارید یک حق عینی تبعی است چون در صورتی اتومبیل به طور کامل در اختیار من (بدهکار) قرار می‌گیرد که بتوانم دین خود را ادا کنم.

### ☑ طرق ایجاد حق عینی تبعی

راه‌های به وجود آمدن حقوق عینی تبعی سه راه می‌باشد:

- ۱- قرارداد مثل عقد رهن
- ۲- قانون مثل حق زوجه نسبت به عین مال غیرمنقول در مورد ارث (چون در حقوق ایران زن از عین اموال منقول شوهر ارث می‌برد اما در مورد اموال غیرمنقول مثل زمین و خانه زن از عین آن‌ها ارث نمی‌برد بلکه از بهای آن‌ها (یک هشتم در صورت وجود فرزند برای متوفی و یک چهارم در صورت عدم وجود فرزند) ارث می‌برد حال اگر ورثه بهای آن را به زوجه نپردازند او حق دارد مطابق ماده ۹۴۸ قانون مدنی حق خود را از فروش خانه استیفا کند).
- ۳- تصمیم مقام قضایی مثل تامین خواسته یا توقیف مال توسط دادگاه.

### ● حق دینی

حقی است که شخص نسبت به دیگری پیدا می‌کند و به موجب آن می‌تواند انجام کار (مانند تعهد پیمانکار مبنی بر احداث بنا یا تعهد رنگ کار برای نقاشی خانه یا تعهد موجر برای رنگ آمیزی و تعمیر خانه) یا عدم انجام کاری (مانند تعهد شخصی مبنی بر خودداری از احداث بنا در یک زمین به مدت پنج سال) یا انتقال مالی را از او بخواهد (مانند تعهد شخصی مبنی بر اینکه مالی را به شخص دیگر منتقل کند مانند آنچه در قولنامه‌ها مشاهده می‌شود که شخصی متعهد می‌شود خانه خود را به شخص دیگری بفروشد) صاحب این حق را دائن یا طلبکار و کسی که ملزم به انجام یا عدم انجام به کار یا دادن مال است مدیون یا بدهکار و اصل حق نیز به اعتبار صاحب آن طلب است و به لحاظ مدیون، تعهد یا دین نام دارد.

## ☑ تفاوت‌های حق دینی و عینی:

۱- **از لحاظ موضوع:** موضوع حق عینی همیشه یک شیء مادی مشخص است و در عالم خارج وجود دارد اما موضوع حق دینی به اشیا اختصاص ندارد بلکه ممکن است تعهد به انتقال یا تسلیم مال یا انجام دادن یک عمل یا خودداری از انجام دادن یک عمل باشد.

۲- **از لحاظ ارکان:** حقوق عینی دارای دو رکن است که عبارت اند از مالک (صلح‌حق) و ملک (حق) اما حقوق دینی دارای سه رکن هستند دائن یا طلبکار، مدیون یا بدهکار و دین یا موضوع تعهد.

۳- **از لحاظ اسباب ایجاد:** اسباب ایجاد حق عینی محدود به موارد مصرح و پیش‌بینی شده در قانون مدنی و نظرات حقوقدانان است (مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق تحجیر، حق شفعه، حق عینی تبعی)<sup>۱</sup> اما اسباب ایجاد حق دینی محدود به موارد معینی نیست و بی‌شمار بوده و تابع اراده متعاقدین است.

۴- **از لحاظ قابلیت استناد:** حق عینی مطلق است یعنی صاحب حق می‌تواند در برابر همه به آن استناد کند اما حق دینی نسبی است و فقط نسبت به شخص مدیون قابل استناد مثلاً در قرارداد مشارکت در ساختن آپارتمان که مالک زمین با معمار منعقد می‌کند مالک فقط حق مراجعه به معمار را برای ساخت دارد نه دیگران (البته برخی از نویسندگان حقوقی به این موضوع ایراد وارد کرده‌اند که با توجه به عبارتی که در کتاب اموال و مالکیت مرحوم استاد دکتر ناصر کاتوزیان

۱- اگر چیزی که شخصی در برابر شخص دیگر باید انجام دهد مالی و ناشی از قرارداد باشد به آن تعهد می‌گوییم (مانند ساخت آپارتمان توسط پیمانکار) اگر مالی و خارج از قرارداد باشد به آن الزام می‌گوییم (مانند اتلاف نکردن اموال دیگران) و اگر غیر مالی باشد به آن تکلیف می‌گوییم (حضانت فرزند توسط والدین یا ولایت قهری فرزند توسط ولی قهری یا تمکین از زوج توسط زوجه) البته برخی معتقدند که می‌توانیم مصادیق حقوق عینی را محدود به موارد فوق ندانیم بلکه حقی را که به طور مستقیم ناظر به یک مال است حق عینی بدانیم مانند حق زارعانه، حق اولویت (مثلاً در ماده ۱۶۶ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ چنین مقرر شده است که در صدور سهام جدید برای افزایش سرمایه در شرکتهای سهامی سهامداران شرکت در خرید سهام جدید دارای حق تقدم‌اند یعنی سهام جدید ابتدا به سهامداران فعلی فروخته می‌شود و اگر ایشان برای خرید تمایل نداشته باشند و از حق تقدم خود استفاده نکنند آنگاه سهام جدید به سایرین فروخته خواهد شد) حق تجویز (به معنی آن است که انعقاد قرارداد نسبت به مالی منوط به اجازه شخص دیگری شود مانند اینکه شخصی به موجب قرارداد متعهد شود که تا مدتی مثلاً ۱۰ سال برای فروش ملک خود از آقای جعفری اجازه بگیرد در این حالت برای آقای جعفری حق تجویز ایجاد شده است و در صورت فروش ملک بدون اجازه او این فروش غیر نافذ است) حق تقدم در نام‌خواندگی.

آمده این تصور اشتباه ایجاد شده که حق عینی در برابر همه اشخاص قابل استناد است اما حق دینی فقط نسبت به متعهد قابلیت استناد دارد اما باید گفت از لحاظ قابلیت استناد حق عینی و دینی هر دو در برابر همه اشخاص قابل استناد هستند و آن چیزی که تفاوت بین این دو ایجاد می‌کند مسئله تکلیف اجرای حق است یعنی در مورد حق دینی تکلیف اجرای حقوق بر عهده مدیون یا متعهد است اما در مورد حق عینی اجرا توسط شخص دیگر قابل تصور نیست و صاحب حق عینی حق خود را مستقیماً بر مال اعمال می‌کند و دیگران فقط مکلف هستند که مزاحم استفاده صاحب حق عینی نشوند.<sup>۱</sup>

**۵- از لحاظ حق تعقیب:** صاحب حق عینی می‌تواند حق خود را در دست هر کسی باشد استرداد کند و از تصرف متصرف غیرقانونی خارج کند اما حق دینی قابلیت تعقیب نداشته و صرفاً می‌توان آن را از مدیون مطالبه کرد مثلاً هرگاه شخصی تعهد کند که اتومبیل خود را در روز معین در اختیار دیگری بگذارد و اتومبیل را قبل از رسیدن آن روز بفروشد طلبکار نمی‌تواند از مالک جدید بخواهد که تعهد فروشنده را به‌جا آورد در صورتی که اگر همین شخص اتومبیل خود را می‌فروخت و بعد آن را به شخص دیگری می‌داد خریدار می‌توانست مال خود را هر کجا و نزد هر کسی که می‌دید مطالبه کند.

**۶- از لحاظ تقدم:** حق عینی متضمن حق تقدم برای مالک آن است به این معنی که هر گاه در خصوص استفاده از مال معینی بین طلبکار و صاحب حق عینی اختلاف ایجاد شود اجرای حق عینی بر طلب ساده برتری دارد زیرا او مستقیماً می‌تواند حق خود را بر آن اعمال کند در صورتی که طلبکار فقط می‌تواند به وسیله الزام مدیون از آن بهره‌مند شود مثلاً اگر دارایی تجاری کفاف پرداخت دیون او را نکند صاحبان حقوق عینی (مثل طلبکاران دارای رهن و وثیقه) بر سایر طلبکاران حق تقدم دارند و بعد از اجرای حقوق ایشان، بقیه به سایرین به نسبت طلبشان تقسیم خواهد شد.

۱- مبانی حقوق مدنی اموال و مالکیت - مدنی ۲، مجتبی جرعه نوش.

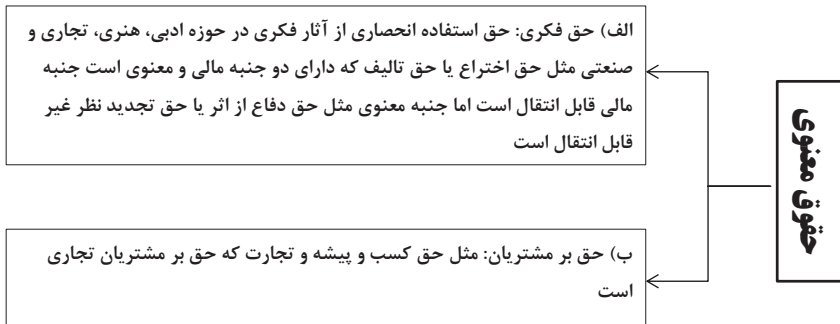


۷- از لحاظ حدود: حقوق عینی اقتداری است که قانون به شخص می‌دهد بنابراین منطقی است که حدود این اقتدار و چگونگی ایجاد آن را نیز قانون مقرر کند اما حقوق دینی رابطه‌ای است که بین طلبکار و بدهکار به وجود می‌آید و تابع اراده آن‌هاست.

نکته- در صورت تردید در عینی یا دینی بودن حق، اصل بر دینی بودن حق است

### ● حق معنوی یا فکری

تحولات زندگی کنونی حقوقی را به وجود آورده است که ماهیت آن با هیچ کدام از حقوق عینی و دینی قابل انطباق نیست برای مثال حقی که مؤلف بر نوشته‌های خود دارد یا حقی که شخص نسبت به اختراع خود دارد اگرچه در برابر همه قابل استناد است و از لحاظ انحصاری بودن با مالکیت شباهت دارد ولی بر خلاف سایر حقوق عینی موضوع آن شیء نیست و ناظر به ابداع فکر نویسنده است از طرفی امروزه حقوق معنوی به اندازه‌ای اهمیت پیدا کرده است که دیگر نمی‌توان تقسیم حق به عینی و دینی را کامل دانست و طبیعت این حقوق ایجاب می‌کند که در گروه خاصی طبقه بندی شود.



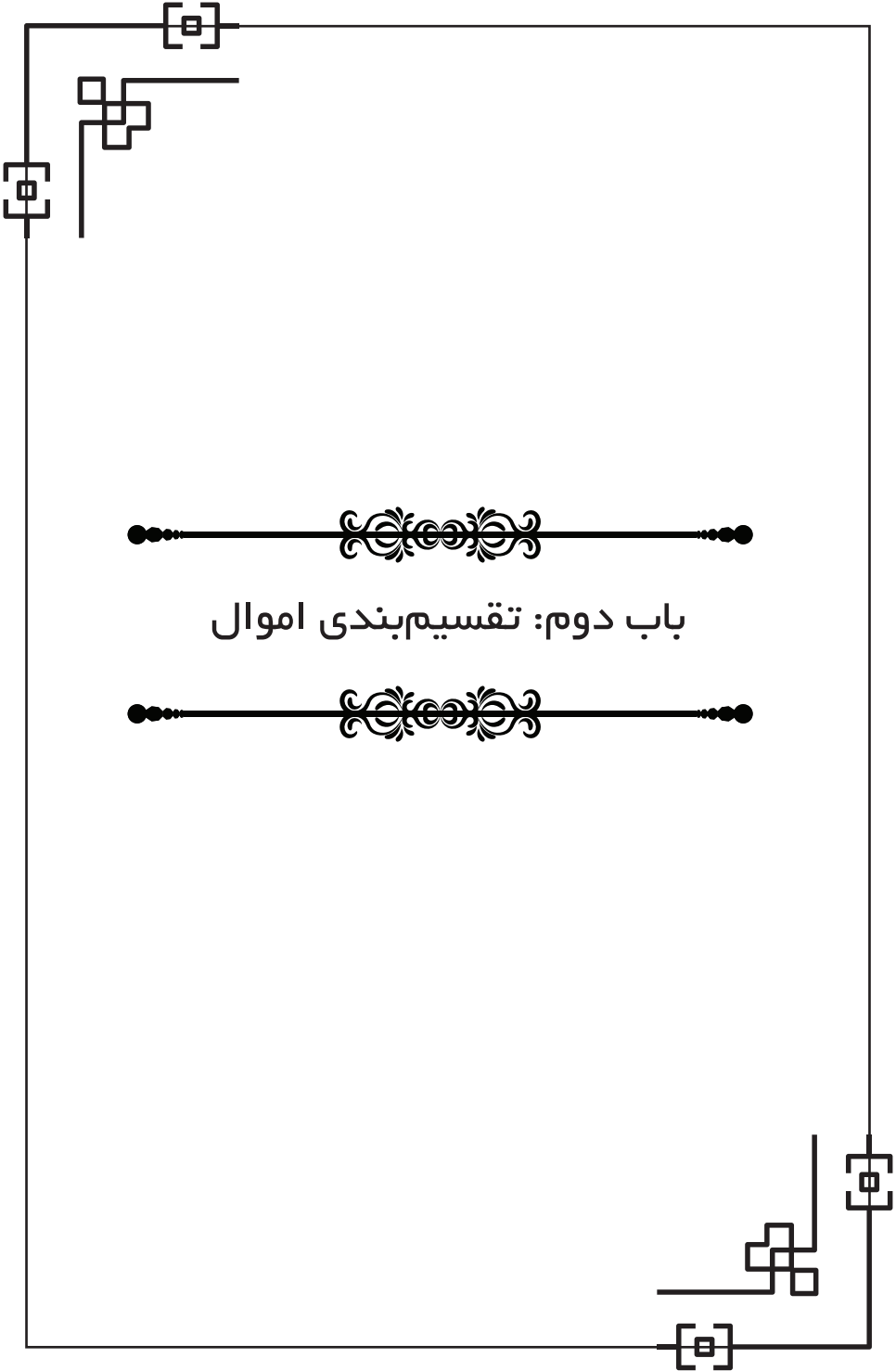
### ● ویژگی خاص حقوق معنوی یا فکری

حقوق فکری حقوقی مختلف و دو جنبه ای هستند که هم جنبه مالی دارند و هم جنبه غیر مالی. جنبه مالی حقوق فکری مانند آن که شخصی که کتابی نوشته یا اختراعی کرده است و حق دارد که آن کتاب را منتشر کرده یا آن اختراع را به تولید انبوه برساند و سود حاصل از انتشار کتاب یا تولید انبوه اختراع عایدش شود و جنبه غیرمالی حقوق فکری مانند

آنکه شخصی که کتابی نوشته، حق دارد که آن کتاب به نام خودش منتشر شود نه به نام شخص دیگر.

نکته ۱- اعتبار جنبه مالی حقوق فکری محدود به زمان است مثلاً اعتبار گواهینامه حق اختراع ۲۰ سال است و بعد از انقضای این مدت جنبه مالی حق فکری خاتمه پیدا می‌کند یعنی هر شخصی می‌تواند از آن اختراع بهره‌برداری کرده و آن را به تولید انبوه برساند (ماده ۱۶ قانون ثبت اختراعات طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶) یا مدت اعتبار جنبه مالی حقوق ادبی و هنری مثل حق‌التألیف، حق بر آثار سمعی و بصری، شعر و سرود و تصنیف، عکاسی، نقاشی و تصویر تا زمان وفات پدیدآورنده برای خود او باقی است و بعد از آن نیز از تاریخ مرگ پدیدآورنده تا ۵۰ سال برای وراثت یا موصی لهم او باقی است (ماده ۱۲ قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸) اما اعتبار جنبه غیرمالی آن محدودیت زمانی ندارد و برای همیشه آن اختراع یا تألیف به نام همان مخترع یا مؤلفی است که آن را ساخته یا تألیف کرده است و در هیچ زمانی حتی بعد از آنکه مدت اعتبار حق اختراع یا حق تألیف تمام شود هیچ شخص دیگری نمی‌تواند آن اختراع یا تألیف را به نام خود معرفی کند.

نکته ۲- جنبه مالی حقوق فکری قابل انتقال است اما جنبه غیرمالی آن قابل انتقال نیست مثلاً شخصی که کتابی را نوشته است می‌تواند در ازای دریافت پول، حق چاپ و انتشار و فروش آن کتاب و منافع مالی حاصل از آن را به دیگران واگذار کند اما نمی‌تواند جنبه غیرمالی آن را به دیگران واگذار کند و آن کتاب همیشه به نام او چاپ می‌شود هر چند که منافع مالی آن دیگر به او نمی‌رسد.



باب دوم: تقسیم بندی اموال

برای اموال، اقسام متعددی ذکر شده که برخی از آنها صریحا در قانون مدنی مورد اشاره قرار گرفته است و بعضی تلویحا و به دلالت التزامی قابل دریافت است که به برخی از آنها اشاره می‌گردد.

**تذکره** - برخی از حقوقدانان تقسیم بندی‌های دیگری نیز برای اموال انجام داده‌اند که از آن جمله می‌توان به اموال حاضر و غایب، اموال اصالی و آلی، اموال بالفعل و بالقوه، اموال قابل تقسیم و غیر قابل تقسیم، اموال نسبی و مطلق، اموال تجاری و غیرتجاری اشاره کرد:

## فصل اول: از حیث قابلیت جابجایی

ماده ۱۱ قانون مدنی از حیث قابلیت جابجایی، اموال را به دو نوع تقسیم نموده است مال منقول و مال غیرمنقول اما با توجه به آثار و احکامی خاصی که هر کدام از این اموال دارند آن‌ها را جداگانه مورد بررسی قرار می‌دهیم.

### ● مال غیرمنقول

ماده ۱۲ قانون مدنی در تعریف مال غیرمنقول می‌گوید «مال غیرمنقول آن است که از مملی به ممل دیگر نتوان نقل نمود اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نموی که نقل آن مستلزم فرایی یا نقص فوید مال یا ممل آن شود».

#### – اقسام مال غیرمنقول

۱- غیرمنقول ذاتی: غیرمنقول ذاتی مالی است از اول غیرمنقول بوده و کسی آن را غیرمنقول نکرده است مانند زمین که تنها مصداق غیرمنقول ذاتی است البته بعضی کوه‌ها و معادن را هم غیرمنقول ذاتی فرض کرده‌اند که به نظر می‌رسد آن‌ها نیز تابع زمین هستند (از نظر یاد شده سنگ‌های معدن نیز غیرمنقول ذاتی هستند به شرطی که از زمین جدا نشده باشند).

**۲- غیرمنقول به واسطه عمل انسان (اکتسابی):** این اموال ابتدائاً و ذاتاً منقول بوده‌اند اما بعداً به وسیله عمل انسان به دلیل اینکه در زمین یا ساختمان به کار رفته‌اند غیرمنقول شده‌اند مانند ابنیه و آسیا که در بنا منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود و لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده باشد (ماده ۱۳ قانون مدنی) آینه و پرده نقاشی و مجسمه در صورتی که در بنا یا زمین به کار رفته باشد به گونه‌ای که نقل آن موجب نقص یا خرابی خود آن یا محل آن شود (ماده ۱۴ قانون مدنی) ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو نشده باشد (ماده ۱۵ قانون مدنی) مطلقه اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه که بریده یا کنده نشده است (ماده ۱۶ قانون مدنی).

نکته ۱- همه این اموال را هنگامی غیرمنقول محسوب می‌شوند که از زمین یا بنا جدا نشده باشند و همین که از زمین یا بنا جدا شدند منقول محسوب می‌شوند.

نکته ۲- حتماً لازم نیست این اموال توسط انسان در زمین یا بنا به کار رفته باشند (این یک اصطلاح است) بنابراین ما به درختی که خودش هم روئیده غیرمنقول به واسطه عمل انسان می‌گوییم.

نکته ۳- اگر میوه درخت و مصالح بنایی به کار رفته در ساختمان به قصد چیدن یا خراب کردن فروخته شود مال پیشاپیش منقول نامیده می‌شود در حقیقت قصد طرفین می‌تواند وصف منقول به آن‌ها بدهد.

**۳- غیرمنقول حکمی:** یکسری از اموال منقولی که در کشاورزی کاربرد دارند به جهت حمایت از کشاورزان و جدا نشدن از زمین قانون‌گذار آن‌ها را از دو جهت صلاحیت دادگاه و شیوه توقیف اموال، غیرمنقول تلقی کرده است که به آن‌ها اموال غیرمنقول حکمی یا در حکم غیرمنقول گفته می‌شود. ماده ۱۷ قانون مدنی در این مورد چنین مقرر می‌دارد «میهانات 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 تفصیص 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 میوهان

دیگری که برای آبیاری (زراعت یا فانه و باغ اختصاص داده شده است» بنابراین و مطابق این ماده برای اینکه مالی در حکم غیرمنقول باشد دو شرط لازم است.

**اولاً- مالک زمین و اموال منقول باید یک شخص باشد** بنابراین کشاورز علاوه بر مالکیت ادوات کشاورزی باید مالک خود زمین هم باشد در غیر این صورت اگر کشاورز زمین را اجاره کند و اموال و ادوات کشاورزی خودش را برای کشاورزی آن زمین استیجاری استفاده کند اموال غیرمنقول حکمی تلقی نمی‌شوند.

مثلاً اگر شخصی (عامل) به موجب عقد مزارعه، تراکتور متعلق به خود را برای زراعت زمین موضوع عقد اختصاص بدهد و پس از آن یکی از طلبکاران عامل، بخواهد تراکتور را توقیف نماید تراکتور در این فرض منقول ذاتی محسوب خواهد شد.

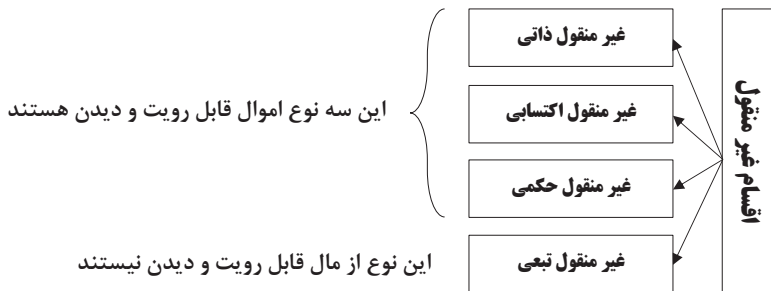
**ثانیاً- باید مالک، آن را منحصرأ به عمل زراعت یا آبیاری اختصاص داده باشد** بنابراین اگر مالک این اموال آن‌ها را اختصاص برای استفاده کشاورزی خود نداده باشد و آن‌ها را برای اجاره به دیگران یا مصارف دیگر هم بکار ببرد غیرمنقول حکمی تلقی نمی‌شود مثل اینکه کشاورزی تراکتوری داشته باشد اما آن را علاوه بر کار روی زمین خود برای به کشاورزان دیگر اجاره دهد.

نکته ۱- حکم ماده ۱۷ قانون مدنی استثنایی است و فقط در حیطه اموال و تجهیزات کشاورزی راه دارد بنابراین در مورد ادوات صنعتی و تجارتي جاری نمی‌شود.

نکته ۲- اموال غیرمنقول حکمی فقط از دو جهت در حکم غیرمنقول هستند: ۱- صلاحیت محاکم، بنابراین اگر بخواهیم درباره آن‌ها طرح دعوی کنیم باید به دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول مراجعه کنیم ۲- توقیف اموال، بنابراین شیوه توقیف این اموال تابع قواعد توقیف اموال غیرمنقول در قانون اجرای احکام مدنی است (توقیف مال غیرمنقول فیزیکی نیست بلکه سند آن توقیف می‌شود مثلاً تراکتور توقیفی در روی زمین کشاورزی باقی می‌ماند و فعالیت می‌کند ولی قابل فروش نیست) اما این اموال از سایر جهات منقول محسوب می‌شوند مثلاً اگر قیم محجور بخواهد تراکتور مختص زراعت را بفروشد مال منقول است و نیاز به تصویب دادستان نمی‌باشد چنانکه ماده ۱۲۴۱ قانون مدنی در این زمینه مقرر می‌کند «قیم نمی‌تواند اموال غیرمنقول موله‌علیه را بفروشد و یا رهن گذارد یا معامله کند که در نتیجه آن فود مدیون موله‌علیه شود مگر با لفاظ غبطه موله‌علیه و تصویب مدعی‌العموم در صورت

افیر شرط ممتی تصویب مدعی العموم ملالت قیم می باشد...» و همچنین است درباره ارث بری زوجه که احکام اموال منقول بر این اموال جاری می شود (چون زوجه از عین عرصه و اعیان اموال غیرمنقول ارث نمی برد بلکه از بهای آن ها ارث می برد).

**۴- غیرمنقول تبعی:** به حقوق مالی که به واسطه تعلق به یک مال غیرمنقول، غیرمنقول تلقی شوند غیرمنقول تبعی گفته می شود پس اگر موضوع حق عینی، مال غیرمنقول باشد حق عینی هم به تبع آن غیرمنقول تبعی محسوب می شود مانند حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق تحجیر، حق شفعه و حق کسب و پیشه<sup>۱</sup> و تجارت همچنین هر دعوی که روی مال غیرمنقول باشد این دعوا غیرمنقول تبعی محسوب می گردد مانند دعوی خلع ید و دعاوی تصرف (تصرف عدوانی، ممانعت از حق، مزاحمت از حق)، دعاوی مربوط به تولیت و اداره موقوفات غیرمنقول، دعاوی که موضوع آن یک مال غیرمنقول باشد حتی به نحو غیرمستقیم مانند فسخ یا عدم نفوذ یا بطلان معامله راجع به مال غیرمنقول ماده ۱۸ قانون مدنی در همین زمینه مقرر می دارد «حق انتفاع از اشیاء غیرمنقوله مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از قبیل حق العبور و حق المجری و دعاوی راجعه به اموال غیرمنقوله از قبیل تقاضای فلع ید و امثال آن تابع اموال غیرمنقول است».



۱- حق کسب و پیشه و تجارت حق مخلوطی است که جنبه غیرمنقول آن غلبه دارد اما در مورد سرقتی مطلقاً منقول است. (و اینکه دکتر کاتوزیان سرقتی را غیرمنقول دانسته منظورش حق کسب و پیشه و تجارت بوده است).



## ● مال منقول

ماده ۱۹ قانون مدنی در تعریف مال منقول می‌گوید «اشیایی که نقل آن از مملی به ممل دیگر ممکن باشد بدون اینکه به فود یا ممل آن فرابی وارد آید منقول است».

### - اقسام مال منقول

۱- منقول ذاتی (اشیاء منقول): هر شیء مادی که قابل جابجایی از مکانی به مکان دیگر باشد بدون این که موجب خرابی و وارد آوردن آسیب به خود مال یا محل استقرار آن مال شود مانند کتاب، قلم، خودرو ... منقول ذاتی گویند.

۲- منقول حکمی (حقوق منقول - در حکم منقول): ۱- به هر حق عینی بر روی مال منقول، منقول حکمی می‌گویند ۲- حقوق منقول دینی که روی مالی ایجاد نمی‌شود را نیز قانون مدنی منقول حکمی یا در حکم منقول می‌داند مثل قرض، ثمن، اجاره بها ماده ۲۰ قانون مدنی در همین مورد بیان می‌کند «کلیه دیون از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال‌الاجاره عین مستأجره از میث صلاصیت ماکم در مکم منقول است<sup>۱</sup> ولو اینکه مبیع یا عین مستأجره از اموال غیرمنقوله باشد».

**استثناء:** این ماده چهار استثنا دارد یعنی چهار دین وجود دارد که اگر چه دین هستند و باید منقول حکمی باشند اما غیرمنقول تبعی به شمار می‌روند نه منقول حکمی.

۱- تعهد به انتقال مال غیرمنقول مانند قولنامه (مثلاً شخص الف به موجب قراردادی متعهد می‌گردد که آپارتمان خود را شش ماه بعد به شخص ب بفروشد)

۲- تعهد به تسلیم مال غیرمنقول (مثلاً شخص الف به موجب سند رسمی منزلی را از شخص ب می‌خرد اما شخص ب پس از گذشت موعد منزل را تحویل نمی‌دهد)

۳- تعهد به جبران خسارت وارده به مال غیرمنقول

۱- ماده فوق‌الذکر نباید از عبارت "از حیث صلاحیت محاکم" استفاده می‌کرد بلکه باید می‌گفت از هر جهت در حکم منقول است زیرا سبب ایجاد این تردید در ذهن می‌شود که از سایر جهات منقول نیستند در حالی که دیون از هر جهت در حکم منقول هستند اگر شخصی از مال دیگری بدون وجود قراردادی بین آنها استفاده کند باید اجرت منفعت استفاده شده را به مالک آن بپردازد به این اجرت، اجرت‌المثل گویند که میزان آن را کارشناس دادگاه تعیین می‌کند (تفاوتی هم ندارد که شخص با اذن مالک از منافع مال استفاده کرده باشد یا بدون اذن مالک از منافع مال بهره برده باشد) حال اگر بین طرفین قراردادی وجود داشته باشد و اجرت استفاده از مال در قرارداد و با توافق طرفین مشخص شود به آن اجرت‌المسمی می‌گویند.

#### ۴- تعهد به دادن اجرت‌المثل مال غیرمنقول<sup>۱</sup>

نکته ۱- اجرت‌المسمی مال غیرمنقول و دعوی مطالبه آن و همچنین اجرت‌المسمی و اجرت‌المثل مال منقول و دعوی مطالبه آن همه منقول حکمی هستند.

نکته ۲- اسکناس، چک‌های در وجه حامل و تضمین شده، سهام شرکت‌ها و حق شریکان در شرکت‌های تجاری و حقوق معنوی مثل حق تألیف و حق تاجر بر نام و علامت تجاری را باید منقول دانست.

نکته ۳- در شرکت مدنی چنانچه مال مشاع، منقول باشد به تبع مال منقول حق شریک بر مال مشترک منقول حکمی بوده و اگر مال مشاع غیرمنقول باشد حق شریک به تبع مال غیرمنقول، غیرمنقول تبعی می‌باشد.

نکته ۴- اگر موضوع تعهد انجام دادن کار مادی باشد چون موضوع تعهد کار انسان است منقول محسوب می‌گردد هرچند مربوط به مال غیرمنقول باشد مانند تعهد به تعمیر بنا.

### ● فایده تقسیم مال به منقول و غیرمنقول

تشخیص نوع مال منقول و غیرمنقول در نظام حقوقی ما دارای اهمیت فراوانی است و آثار متعددی دارد از جمله:

#### ۱- از جهت توقیف اموال

توقیف اموال غیرمنقول اصولاً سندی است یعنی با دستور دادگاه به اداره ثبت، ملک بازداشت و نقل و انتقال ملک ممنوع می‌شود<sup>۲</sup> اما توقیف اموال منقول فیزیکی است مگر

۱- اگر شخصی از مال دیگری بدون وجود قراردادی بین آن‌ها استفاده کند باید اجرت منفعت استفاده شده را به مالک آن بپردازد به این اجرت، اجرت‌المثل گویند که میزان آن را کارشناس دادگاه تعیین می‌کند (تفاوتی هم ندارد که شخص با اذن مالک از منافع مال استفاده کرده باشد یا بدون اذن مالک از منافع مال بهره برده باشد) حال اگر بین طرفین قراردادی وجود داشته باشد و اجرت استفاده از مال در قرارداد و با توافق طرفین مشخص شود به آن اجرت‌المسمی می‌گویند.

۲- بر اساس ماده ۹۹ قانون اجرای احکام مدنی، هرگاه مال غیرمنقولی توقیف شود باید به اداره ثبت محلی که مال غیرمنقول در آنجا واقع است اطلاع داده شود و بر طبق ماده ۱۰۰ همین قانون، اداره ثبت محل در صورتی که آن مال، به نام محکوم‌علیه به ثبت رسیده باشد بازداشت آن مال را در دفتر املاک درج کرده و به مسئولان اجرای حکم نیز اطلاع می‌دهد که آن مال، به نام محکوم‌علیه ثبت شده است همچنین اگر آن مال در جریان ثبت شدن به نام محکوم‌علیه باشد، اداره ثبت بازداشت آن مال را در دفتر املاک بازداشتی درج می‌کند و به مسئولان اجرای حکم هم اطلاع می‌دهد توقیف اموال غیرمنقول فاقد سابقه ثبت زمانی مجاز است که محکوم‌علیه در آن تصرف مالکانه داشته یا اینکه به موجب حکم نهایی مالک آن مال شناخته شده باشد البته اگر به موجب حکمی، محکوم‌علیه مالک آن

اینکه آن مال دارای سند رسمی باشد که در این صورت توقیف آن می‌تواند سندی باشد.

## ۲- از جهت تشخیص دادگاه صالح

دادگاه صالح برای اموال منقول دادگاه محل اقامت خوانده است یعنی خواهان دعوا را باید در دادگاهی مطرح کند که خوانده در آن محل اقامت دارد مثلاً اگر خواهان در سبزوار زندگی می‌کند و خوانده در نیشابور و دعوی درباره یک دستگاه اتومبیل است خواهان باید دعوی بابت مال منقولش (اتومبیل) را در دادگاه نیشابور مطرح کند (مواد ۱۱ و ۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی) اما دادگاه صالح برای اموال غیرمنقول دادگاه محل وقوع مال است یعنی خواهان باید دعوی را در دادگاه محلی که مال غیرمنقول در آنجا وجود دارد مطرح کند مثلاً اگر خانه‌ای در بیرجند واقع است دعوی هم باید در بیرجند اقامه شود (ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی).

## ۳- از جهت نحوه محاسبه هزینه دادرسی

در دعاوی غیرمنقول هزینه دادرسی تابع قیمت معاملاتی املاک در آن منطقه است اما در دعاوی منقول بهای خواسته همان مبلغی است که خواهان در دادخواست درج کرده است (بند ۴ ماده ۶۲ قانون آیین دادرسی مدنی).

## ۴- از جهت ارث بری زوجه

زوجه از عین اموال غیرمنقول (عرصه و اعیان یعنی زمین و ابنیه و اشجار) ارث نمی‌برد بلکه از قیمت و بهای آن‌ها ارث می‌برد لذا طلبکار تلقی می‌گردد نه مالک ماده ۹۴۶ قانون مدنی در همین زمینه بیان می‌دارد «زوج از تمام اموال زوجه ارث می‌برد و زوجه در صورت فرزند دار بودن زوج یک هشتم از عین اموال منقول و یک هشتم از قیمت اموال غیرمنقول اعم از عرصه و اعیان ارث می‌برد در صورتی که زوج هیچ فرزندی نداشته باشد سهم زوجه یک چهارم از کلیه اموال به ترتیب فوق می‌باشد...» اما ارث بردن زوجه از اموال منقول محدودیتی نداشته و از عین آن‌ها ارث می‌برد و مالک تلقی می‌گردد.

---

مال شناخته شده اما آن حکم هنوز نهایی نشده باشد می‌توان آن مال را به عنوان اموال متعلق به محکوم‌علیه توقیف کرد اما تا زمانی که حکم مذکور (که محکوم‌علیه را مالک شناخته است) نهایی نشود مال غیرمنقول فقط در توقیف می‌ماند و محکوم‌له نمی‌تواند درخواست کند که از این مال، محکوم‌به به او پرداخت شود.

## ۵- از جهت تجاری یا غیرتجارتی بودن معاملات

مطابق ماده ۴ قانون تجارت فقط خرید و فروش اموال منقول از اعمال تجاری محسوب شده است و کسی که به معاملات اموال غیرمنقول مشغول است تاجر محسوب نمی‌شود.

## ۶- از جهت لزوم تنظیم سند رسمی

اصولاً مالکیت اموال منقول احتیاج به داشتن سند ندارد و اماره تصرف حاکم است یعنی اینگونه اموال دست هر کس که باشد و ادعای مالکیت کند مال او است (مواد ۳۵ الی ۳۷ قانون مدنی) با این وجود گاهی برای انتقال بعضی اموال منقول از جمله وسایل نقلیه (خودرو، موتورسیکلت، اتوبوس و...) تنظیم سند رسمی و داشتن سند رسمی برای اثبات مالکیت ضرورت دارد و همچنین سهام با نام شرکت‌های سهامی اما نقل و انتقال اموال غیرمنقول با سابقه ثبتی اعم از جاری یا ثبت شده حتماً باید با سند رسمی صورت بگیرد (مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰).

## ۷- از جهت محدودیت خارجیان در تملک اموال

اتباع بیگانه نمی‌توانند در ایران به طور آزادانه اموال غیرمنقول را تملک کنند و به موجب آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۲۸ فقط می‌توانند برای سکونت یا شغل و صنعت خود و با ارائه اظهارنامه‌ای مشتمل بر مشخصاتی که در ماده یک آیین‌نامه مذکور بیان شده است<sup>۱</sup> به اداره ثبت محل وقوع آن ملک اجازه تملک مال را تحصیل نمایند در حالی که برای اموال منقول چنین محدودیتی وجود ندارد.

۱- الف - نام و نام خانوادگی ب - تابعیت فعلی و در صورت تغییر تابعیت اصلی ج - سن - تأهل و هرگاه تقاضاکننده مرد باشد تابعیت زن او قبل از ازدواج و در صورت داشتن اولاد جنسیت - سن و تعداد آن‌ها د - تاریخ ورود به ایران - مدت اقامت - نقاط مختلفی که در آنجاها سکونت داشته با تعیین مشاغل قبلی و شغل فعلی ه - محل اقامت دائمی و - منظور از مالکیت که برای سکونت - صنعت و یا محل کسب می‌باشد ز - نوع و مشخصات و مساحت و شماره پلاک ثبت و محل وقوع ملک ح - تقاضاکننده در تقاضای خود تعهد می‌نماید که هرگاه بخواهد محل اقامت دائمی خود را به خارج از ایران انتقال دهد باید ملک مورد تقاضای استملاک را حداکثر تا شش ماه از تاریخ خروج از ایران بیکی از اتباع ایران یا خارجیانی که طبق مقررات اجازه استملاک تحصیل نموده اند انتقال دهد و الا اداره ثبت مربوطه با اجازه اداره کل ثبت ملک را طبق مقررات مربوطه بمزایده املاک بیع شرطی از طریق مزایده به فروش رسانیده وجه آن را پس از وضع هزینه‌ها و عوارض قانونی به مالک خواهد پرداخت و هرگاه در مزایده خریداری پیدا نشد اداره کل ثبت مراتب را یک مرتبه در روزنامه رسمی کشور اعلام نموده و پس از انقضای مدت شصت روز از تاریخ اعلام ملک را به هر قیمتی که خریدار داشته باشد به فروش رسانده وجه آن را به شرح مذکور در فوق به مالک خواهد پرداخت.

## ۸- سایر موارد

- ✓ سه حق عینی ارتفاق (ماده ۹۳ق.م)، شفعه (ماده ۸۰۸ ق.م) و تحجیر (ماده ۱۴۲ ق.م) اختصاص به اموال غیرمنقول دارند.
- ✓ اگر قیم بخواهد اموال غیرمنقول شخص محجور را بفروشد یا رهن بگذارد نیاز به کسب اجازه از دادستان دارد (ماده ۱۲۴۱ قانون مدنی).
- ✓ دعاوی تصرف عدوانی، ممانعت از حق و مزاحمت ویژه اموال غیرمنقول است (ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی).

## فصل دوم: تقسیم مال از حیث مستقل یا وابسته بودن به مال دیگر

اموال از حیث مستقل یا وابسته بودن به مال دیگر به دو دسته تقسیم می‌شوند:

۱- عین ۲- منفعت

### ● عین

عین مالی است که وجود مستقل و غیر وابسته داشته و وجودش وابسته به مال دیگری نیست مانند اشیاء، خانه، درختان، حیوانات و... اما منفعت مالی است که وابسته به عین بوده و به تدریج از عین به وجود می‌آید.

نکته- ممکن است یک مال از یک نظر عین محسوب شود و از نظر دیگر منفعت باشد مانند میوه روئیده بر درخت که به خودی خود عین است ولی نسبت به درخت منفعت آن درخت است.

### - اقسام عین

مطابق مواد ۳۳۸ و ۳۵۰ قانون مدنی عین را می‌توان به سه نوع تقسیم نمود:

#### ۱- عین معین (عین خارجی یا شخصی):

مالی است که در عالم واقع، مشخص و معین و محسوس و قابل اشاره بوده و حدود و ابعاد آن نیز معین و مشخص باشد مثلاً بگویم این میز، آن کتاب، آن زمین.

نکته- عین معین از نظر تعداد مالک خود بر دو نوع است: مفروز و مشاع. مفروز یعنی همه آن مال متعلق به یک نفر است اما مشاع مالی است که مالکیت آن به بیشتر از یک نفر تعلق دارد و هر شریک در جزء جزء مال شریک است.

## ۲- عین کلی در معین (در حکم عین معین):

هرگاه شخصی مقدار معین از مالی را که اجزا آن با هم مساوی هستند را مالک شود آن موضوع کلی در معین است مثلاً اگر شخصی ۱۰۰ کیلو از هزار کیلو برنج انباری را بخرد این می‌شود کلی در معین در این مثال اولاً انبار معین است ثانیاً مال موجود در انبار متساوی‌الاجزا است (منظور از مال متساوی‌الاجزا مالی است که قابل تقسیم کردن به بخش‌هایی باشد که از حیث اوصاف یکسان باشند مثلاً یک انبار گندم یا برنج متساوی‌الاجزا است زیرا قابل تقسیم به اجزایی است که همه آن‌ها به یکدیگر شبیه هستند اما یک کتاب مال متساوی‌الاجزا نیست).

نکته- معامله کلی در معین با معامله مال به صورت مشاع تفاوت دارد. مشاع معمولاً با الفاظ درصد یا کسر معامله می‌شود مثلاً من می‌گویم ۲۰ درصد یا یک پنجم از برنج موجود در انبار را خریدم و اگر کل برنج موجود هزار کیلو باشد من مالک مشاعی ۲۰۰ کیلو از آن شده‌ام حال اگر بر اثر حادثه ۸۰۰ کیلو از برنج‌ها تلف شود چون خریدار در جزء جزء مال شریک است تلف از مال او هم انجام شده است بنابراین از ۲۰۰ کیلوی باقی مانده یک پنجم یا ۲۰ درصد برای من می‌باشد اما اگر به صورت کلی در معین معامله انجام می‌شد یعنی ۲۰۰ کیلو از ۱۰۰۰ کیلو را خریداری می‌کردم فروشنده موظف بود ۲۰۰ کیلوی باقیمانده را تسلیم کند و تلف از مال فروشنده بود.

## ۳- عین کلی فی الذمه (عین کلی):

مالی است که قابل دیدن نیست و در عالم واقعیت مصادیق زیادی دارد و مقدار و جنس و وصف آن مورد توافق طرفین واقع شده باشد مثلاً فردی تعهد می‌کند ۱۰۰ کیلو برنج ورامین تحویل دهد یا فردی تعهد می‌کند که ده دستگاه اتومبیل پژو ۴۰۵ قرمز رنگ تحویل دهد ولی معلوم نیست از کجا و چگونه.

این ۱۰۰ کیلو برنج ← عین معین

۱۰۰ کیلو از این ۱۰۰۰ کیلو برنج ← کلی در معین

۱۰۰ کیلو برنج دم سیاه ← کلی فی‌الذمه

نکته ۱- اگر مورد معامله عین معین یا کلی در معین باشد باید در زمان عقد وجود داشته باشد و الا عقد باطل است (ماده ۳۶۱ ق.م) اما در عین کلی نیازی نیست که در زمان عقد موجود باشد مثلاً می‌شود ده تن پرتقال تامسون سال آینده را فروخت.  
نکته ۲- اصولاً در عین معین موقع عقد نیازی به ذکر اوصاف نیست و مال را می‌توان مشاهده کرد اما در کلی باید مقدار، جنس و وصف ذکر شود (ماده ۳۵۱ ق.م) و در کلی در معین فقط مقدار باید ذکر شود اما می‌تواند نیازی به ذکر جنس و وصف هم نباشد و با مشاهده معلوم شود.

### تفاوت‌های عین معین و عین کلی

#### الف- تفاوت‌ها در بحث خيارات

خيار رویت، حیوان، تاخیر ثمن، عیب، تدلیس (اصولاً) در عین کلی وجود ندارد همچنین خيار تفلیس فقط در جایی وجود دارد که ثمن کلی باشد

#### ب- تفاوت‌ها در بحث انتقال مالکیت

انتقال مالکیت در مبیع کلی از زمان انعقاد عقد بیع نیست (از زمان تعیین مصداق است) و خریدار، مالک مافی‌الذمه فروشنده می‌گردد اما در مبیع عین معین انتقال مالکیت از زمان انعقاد عقد است.

#### ج- تفاوت‌ها در ضمان درک و ضمان معاوضی

ضمان درک فقط در عین معین وجود دارد و نه در عین کلی  
ضمان معاوضی بعد از تسلیم فقط در مبیع عین معین وجود دارد و اگر مبیع عین کلی باشد نمی‌شود.

#### د- تفاوت‌ها در بحث عقود

در بیع سلف، مبیع کلی است.

در عقد اجاره مال کلی اگر مصداق تحویلی معیوب باشد خیار عیب وجود ندارد و موجر الزام به ارائه مصداق سالم می‌گردد.

ضمان از مال کلی صحیح ولی ضمان از عین معین باطل است.

عقود عینی نسبت به عین کلی منعقد نمی‌شود و فقط در عین معین قابل انعقاد است. در عقد بیع مستوره (معامله از روی نمونه) در عین معین اگر تخلفی رخ دهد الزام وجود نداشته و معامله با خیار تخلف از شرط صفت قابل فسخ است اما در معامله نسبت به عین کلی اگر مصداق تحویلی طبق نمونه نباشد ابتدا انتقال‌دهنده الزام و سپس در صورت عدم امکان الزام معامله با خیار تعذر تسلیم فسخ می‌گردد.

### ه- تفاوت‌ها در بحث سقوط تعهدات

در بیع عین کلی تعیین فرد با فروشنده است اما در بیع عین معین تعیین مصداق معنی و مفهوم ندارد.

در بیع عین معین مبیع باید در زمان عقد وجود داشته باشد اما در بیع کلی اگر مبیع وجود نداشته باشد باید حکم به صحت داد.

ابراء از عین معین صحیح نیست و اعراض فقط در عین معین امکان تحقق دارد و اعراض از مال کلی معنا و مفهومی ندارد.

تهاتر در عین معین رخ نمی‌دهد.

### و- تفاوت‌ها در بحث شروط

شرط صفت در عین کلی اگر ایجاد نشود ضمانت آن الزام است اما شرط صفت در عین معین اگر در وصف اساسی باشد عقد باطل می‌شود ولی اگر در اوصاف کمی و کیفی باشد حق فسخ ایجاد می‌گردد (در مال تجزیه پذیر شرط صفت کمی به خریدار حق تقلیل ثمن هم علاوه بر فسخ می‌دهد).

### ی- سایر تفاوت‌ها

امکان غصب، اتلاف یا تسبیب در مال کلی وجود ندارد اما در عین معین و منفعت و حق قابل وقوع است.

عقد فضولی در مورد معامله کلی قابل تصور نیست و چنانچه مصداق تحویلی متعلق به غیر باشد انتقال‌دهنده الزام به ارائه مصداقی از مال خود می‌گردد.