

بِسْمِ اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

نکات کلیدی
حقوق مدنی



تدوین: سید رضا هاشمی - فواد هاشم زاده

انتشارات چتر دانش



نشر چتر دانش

- ◀ **سرشناسه:** هاشمی، سید رضا، ۱۳۷۰ شهريور -
- ◀ **عنوان و نام پديدآور:** نکات کلیدی حقوق مدنی / تدوین سیدرضا هاشمی، فواد هاشمزاده.
- ◀ **مشخصات نشر:** تهران: چتر دانش، ۱۴۰۱.
- ◀ **مشخصات ظاهري:** ۶۷۶ ص؛ ۱۴/۵×۲۱/۵ س.م.
- ◀ **شابک:** ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۶۸-۲
- ◀ **وضعیت فهرست نویسی:** فیپا
- ◀ **موضوع:** حقوق مدنی -- ایران -- راهنمای آموزشی (عالی)
Civil rights -- Iran -- Study and teaching (Higher)
- ◀ **شناسه افزوده:** هاشمزاده، فواد، ۱۳۷۳-
- ◀ **رده بندی کنگره:** KMH۵۰۰
- ◀ **رده بندی دیویی:** ۵۵/۳۴۶
- ◀ **شماره کتابشناسی ملی:** ۸۹۵۲۰۱۳
- ◀ **اطلاعات رکورد کتابشناسی:** فیپا

- **نام کتاب:** نکات کلیدی حقوق مدنی
- **ناشر:** چتر دانش
- **تدوین:** سیدرضا هاشمی - فواد هاشمزاده
- **نوبت و سال چاپ:** اول - ۱۴۰۱
- **شمارگان:** ۱۰۰۰
- **شابک:** ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۶۸-۲
- **قیمت:** ۲۷۰۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمیرری 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.



ناشر سخن

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده‌اند 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 میرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

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

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

مقدمه: در انتشار و آثار و اجرای قوانین به طور عموم ۱۰

جلد اول: در اموال ۱۳

- کتاب اول: در بیان اموال و مالکیت به طور کلی ۱۳
- باب اول: در بیان انواع اموال ۱۳
- فصل اول: در اموال غیرمنقول ۱۳
- فصل دوم: در اموال منقوله ۱۴
- فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد ۱۶
- باب دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال حاصل می‌شود ۱۸
- فصل اول: در مالکیت ۲۴
- فصل دوم: در حق انتفاع ۳۰
- مبحث اول: در عمری و رقبی و سکنی ۳۰
- مبحث دوم: در وقف ۳۸
- فصل سوم: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر و در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور ۵۵
- مبحث اول: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر ۵۵
- مبحث دوم: در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور ۶۳
- مبحث سوم: در حریم املاک ۷۴
- کتاب دوم: در اسباب تملک ۷۴
- قسمت اول: در احیاء اراضی موات و حیزات اشیاء مباحه ۷۵
- باب اول: در احیاء اراضی موات و مباحه ۷۵
- باب دوم: در حیزات مباحات ۷۷
- باب چهارم: در اشیاء پیدا شده و حیوانات ضاله ۷۷
- فصل اول: در اشیاء پیدا شده ۷۷
- فصل دوم: در حیوانات ضاله ۸۰
- باب پنجم: در دفینه ۸۱
- قسمت دوم: در عقود معاملات و الزامات ۸۶
- باب اول در عقود و تعهدات به طور کلی ۸۶
- فصل اول: در اقسام عقود و معاملات ۹۵
- فصل دوم: در شرایط اساسی برای صحت معامله ۱۲۳
- مبحث اول: در قصد طرفین و رضای آنها ۱۲۶
- مبحث دوم: در اهلیت طرفین ۱۶۱

۱۶۵.....	مبحث سوم: در مورد معامله.....
۱۷۴.....	مبحث چهارم: در جهت معامله.....
۱۷۸.....	فصل سوم: در اثر معاملات.....
۱۷۸.....	مبحث اول: در قواعد عمومی.....
۱۹۰.....	مبحث دوم: در خسارات حاصله از عدم اجرای تعهدات.....
۱۹۴.....	مبحث سوم: در اثر عقود نسبت به اشخاص ثالث.....
۱۹۶.....	فصل چهارم: در بیان شرایطی که در ضمن عقد می‌شود.....
۱۹۶.....	مبحث اول: در اقسام شرط.....
۲۰۵.....	مبحث دوم: در احکام شرط.....
۲۱۴.....	فصل پنجم: در معاملاتی که موضوع آن مال غیر است یا معاملات فضولی.....
۲۲۶.....	فصل ششم: در سقوط تعهدات.....
۲۲۷.....	مبحث اول: در وفای به عهد.....
۲۴۰.....	مبحث دوم: در اقاله.....
۲۴۸.....	مبحث سوم: در ابراء.....
۲۵۳.....	مبحث چهارم: در تبدیل تعهد.....
۲۵۷.....	مبحث پنجم: در تهاتر.....
۲۶۳.....	مبحث ششم: مالکیت مافی‌الذمه.....
۲۶۴.....	باب دوم: در الزاماتی که بدون قرارداد حاصل می‌شود.....
۲۶۴.....	فصل اول: در کلیات.....
۲۷۷.....	فصل دوم: در ضمان قهری.....
۲۸۱.....	مبحث اول: در غصب.....
۳۰۰.....	مبحث دوم: در اتلاف.....
۳۰۳.....	مبحث سوم: در تسبیب.....
۳۲۴.....	مبحث چهارم: در استیفاء.....
۳۳۷.....	باب سوم: در عقود معینه مختلفه.....
۳۳۷.....	فصل اول: در بیع.....
۳۳۷.....	مبحث اول: در احکام بیع.....
۳۴۱.....	مبحث دوم: در طرفین معامله.....
۳۴۱.....	مبحث سوم: در مبیع.....
۳۴۶.....	مبحث چهارم: در آثار بیع.....
۳۴۶.....	فقره اول: در مالکیت مبیع و ثمن.....

۳۴۸	فقره دوم: در تسلیم.....
۳۵۶	فقره سوم: در ضمان درک.....
۳۵۸	فقره چهارم: در تأدیه ثمن.....
۳۵۹	مبحث پنجم: در خیارات و احکام راجعه به آن.....
۳۵۹	فقره اول: در خیارات.....
۳۶۰	اول: در خیار مجلس.....
۳۶۱	دوم: در خیار حیوان.....
۳۶۱	سوم: در خیار شرط.....
۳۶۳	چهارم: در خیار تأخیر ثمن.....
۳۶۵	پنجم: در خیار رؤیت و تخلف وصف.....
۳۶۶	ششم: در خیار غبن.....
۳۶۸	هفتم: در خیار عیب.....
۳۷۲	هشتم: در خیار تدلیس.....
۳۷۳	نهم: در خیار تبعض صفقه.....
۳۷۵	دهم: در خیار تخلف شرط.....
۳۷۷	فقره دوم: در احکام خیارات به طور کلی.....
۳۸۱	فصل دوم: در بیع شرط.....
۳۸۳	فصل سوم: در معاوضه.....
۳۸۴	فصل چهارم: در اجاره.....
۳۸۵	مبحث اول: در اجاره اشیاء.....
۴۰۰	مبحث دوم: در اجاره حیوانات.....
۴۰۱	مبحث سوم: در اجاره اشخاص.....
۴۰۳	فقره اول: در اجاره خدمه و کارگر.....
۴۰۳	فقره دوم: در اجاره متصدی حمل و نقل.....
۴۰۸	فصل پنجم: در مزارعه و مساقات.....
۴۰۸	مبحث اول: در مزارعه.....
۴۱۷	مبحث دوم: در مساقات.....
۴۱۹	فصل ششم: در مضاربه.....
۴۲۵	فصل هفتم: در جعاله.....
۴۳۰	فصل هشتم: در شرکت.....
۴۳۰	مبحث اول: در احکام شرکت.....

۴۳۷	مبحث دوم: در تقسیم اموال شرکت
۴۴۲	فصل نهم: در ودیعه
۴۴۲	مبحث اول: در کلیات
۴۴۴	مبحث دوم: در تعهدات امین
۴۵۰	مبحث سوم: در تعهدات امانت‌گذار
۴۵۰	فصل دهم: در عاریه
۴۵۴	فصل یازدهم: در قرض
۴۵۶	فصل دوازدهم: در قمار و گرویندی
۴۵۶	فصل سیزدهم: در وکالت
۴۵۶	مبحث اول: در کلیات
۴۵۹	مبحث دوم: در تعهدات وکیل
۴۶۱	مبحث سوم: در تعهدات موکل
۴۶۲	مبحث چهارم: در طرق مختلف انقضاء وکالت
۴۶۵	فصل چهاردهم: در ضمان عقدی
۴۶۵	مبحث اول: در کلیات
۴۶۹	مبحث دوم: در اثر ضمان بین ضامن و مضمون‌ل
۴۷۱	مبحث سوم: در اثر ضمان بین ضامن و مضمون‌عنه
۴۷۴	مبحث چهارم: در اثر ضمان بین ضامنین
۴۷۵	فصل پانزدهم: در حواله
۴۷۸	فصل شانزدهم: در کفالت
۴۸۲	فصل هفدهم: در صلح
۴۸۶	فصل هیجدهم: در رهن
۴۹۳	فصل نوزدهم: در هبه
۴۹۶	قسمت سوم: در أخذ به شفعه
۵۰۰	قسمت چهارم: در وصایا و ارث
۵۰۰	باب اول: در وصایا
۵۰۰	فصل اول: در کلیات
۵۰۴	فصل دوم: در موصی
۵۰۵	فصل سوم: در موصی‌به
۵۰۸	فصل چهارم: در موصی‌له
۵۰۹	فصل پنجم: در وصی

باب دوم: در ارث	۵۱۰
فصل اول: در موجبات ارث و طبقات مختلفه ارث	۵۱۰
فصل دوم: در تحقق ارث	۵۱۱
فصل سوم: در شرایط و جمله‌ای از موانع ارث	۵۱۳
فصل چهارم: در حجب	۵۱۶
فصل پنجم: در فرض و صاحبان فرض	۵۱۷
فصل ششم: در سهم الارث طبقات مختلفه وراث	۵۱۹
مبحث اول: در سهم الارث طبقه اول	۵۱۹
مبحث دوم: در سهم الارث طبقه دوم	۵۲۱
مبحث سوم: در سهم الارث وراث طبقه سوم	۵۲۳
مبحث چهارم: در میراث زوج و زوجه	۵۲۵
کتاب سوم: در مقررات مختلفه	۵۲۶

۵۲۸ جلد دوم: در اشخاص

کتاب اول: در کلیات	۵۲۸
کتاب دوم: در تابعیت	۵۳۳
کتاب سوم: در اسناد سجل احوال	۵۳۴
کتاب چهارم: در اقامتگاه	۵۴۰
کتاب پنجم: در غایب مفقودالاثر	۵۴۳
کتاب ششم: در قرابت	۵۵۲
کتاب هفتم: در نکاح و طلاق	۵۶۲
باب اول: در نکاح	۵۶۲
فصل اول: در خواستگاری	۵۶۲
فصل دوم: قابلیت صحی برای ازدواج	۵۶۶
فصل سوم: در موانع نکاح	۵۶۸
فصل چهارم: شرایط صحت نکاح	۵۷۶
فصل پنجم: وکالت در نکاح	۵۸۱
فصل ششم: در نکاح منقطع	۵۸۳
فصل هفتم: در مهر	۵۸۵
فصل هشتم: در حقوق و تکالیف زوجین نسبت به یکدیگر	۵۹۳
باب دوم: در انحلال عقد نکاح	۶۰۴
فصل اول: در امکان فسخ نکاح	۶۰۴

۶۰۹.....	فصل دوم: در طلاق.....
۶۰۹.....	مبحث اول: در کلیات.....
۶۱۵.....	مبحث دوم: در اقسام طلاق.....
۶۱۷.....	مبحث سوم: در عده.....
۶۱۹.....	کتاب هشتم: در اولاد.....
۶۱۹.....	باب اول: در نسب.....
۶۲۳.....	باب دوم: در نگهداری و تربیت فرزندان و اطفال.....
۶۲۷.....	باب سوم: در ولایت قهری پدر و جد پدری.....
۶۳۳.....	کتاب نهم: در خانواده.....
۶۳۳.....	فصل اول: در الزام به انفاق.....
۶۳۷.....	کتاب دهم: در حجر و قیمومت.....
۶۳۷.....	فصل اول: در کلیات.....
۶۴۱.....	فصل دوم: در موارد نصب قیم و ترتیب آن.....
۶۴۵.....	فصل سوم: در اختیارات، وظایف و مسئولیت قیم و حدود آن.....
۶۴۵.....	نظارت مدعی‌العموم در امور صغار و مجانین و اشخاص غیر رشید.....
۶۴۹.....	فصل چهارم: در موارد عزل قیم.....
۶۵۰.....	فصل پنجم: در خروج از تحت قیمومت.....

جلد سوم: در ادله اثبات دعوی..... ۲۵۲

۶۵۳.....	کتاب اول: در اقرار.....
۶۵۳.....	باب اول: در شرایط اقرار.....
۶۵۷.....	باب دوم: در آثار اقرار.....
۶۶۱.....	کتاب دوم: در اسناد.....
۶۶۸.....	کتاب سوم: در شهادت.....
۶۶۸.....	باب اول: در موارد شهادت.....
۶۷۰.....	باب دوم: در شرایط شهادت.....
۶۷۱.....	کتاب چهارم: در امارات.....
۶۷۳.....	کتاب پنجم: در قسم.....

مقدمه: در انتشار و آثار و اجرای قوانین به‌طور عموم

◆ **نکته ۱** ◆ مصوبات مجلس شورای اسلامی و نتیجه همه‌پرسی پس از طی مراحل قانونی، به رئیس‌جمهور ابلاغ خواهد شد و وی می‌بایست آن را ظرف پنج روز امضاء نموده و به مجریان ابلاغ کند و دستور انتشار آن را صادر کند.

◆ **نکته ۲** ◆ روزنامه رسمی مکلف است ظرف مدت ۷۲ ساعت پس از ابلاغ، انتشار را انجام دهد.

◆ **نکته ۳** ◆ در صورت استنکاف رئیس‌جمهور از امضاء یا ابلاغ طی مدت‌های فوق، به‌دستور رئیس مجلس شورای اسلامی روزنامه رسمی موظف است ظرف ۷۲ ساعت مصوبه را چاپ و منتشر کند.

◆ **نکته ۴** ◆ لزوم امضای مصوبات توسط رئیس‌جمهور، مبتنی بر اصل تفکیک قوای سه‌گانه است؛ زیرا صلاحیت وضع قوانین با مجلس و صلاحیت اجرای قوانین و دستور اجرای آن با قوه مجریه است.

◆ **نکته ۵** ◆ امضای قانون در صورتی که تشریفات قانونی تصویب قانون رعایت شده باشد، برای رئیس‌جمهور، اجباری است.

◆ **نکته ۶** ◆ اصولاً قوانین ۱۵ روز پس از انتشار آن، مبتنی بر فرض قانونی آگاهی همگان به مفاد آن است.

◆ **نکته ۷** ◆ لازم‌الاجرا شدن قوانین پس از ۱۵ روز از انتشار آن، مبتنی بر فرض قانونی آگاهی همگان به مفاد آن است.

◆ **نکته ۸** ◆ در صورت تردید، فرض بر آگاه‌بودن از قوانین است و مدعی عدم اطلاع نمی‌تواند به اصل عدم اطلاع استناد کند.

- ◆ **نکته ۹** ◆ انتشار قوانین باید در روزنامه رسمی انجام شود.
- ◆ **نکته ۱۰** ◆ اصولاً اثر قانون ناظر به آینده است و قانون نسبت به زمان گذشته اثری ندارد، مگر در صورتی که در خود قانون ترتیب دیگری مقرر شده باشد.
- ◆ **نکته ۱۱** ◆ قاعده عطف به ماسبق نشدن قوانین، در مورد حکم شرعی مانند حدود، قصاص، دیات و تعزیرات شرعی جاری نیست.
- ◆ **نکته ۱۲** ◆ قوانین تفسیری، قوانین مربوط به اهلیت، قوانین مربوط به حذف یا کاهش مجازات و قوانین راجع به تشکیلات قضایی و آیین دادرسی استثنائاً عطف به ماسبق می شوند.
- ◆ **نکته ۱۳** ◆ قانون جدید اصولاً نمی تواند آسیبی به حقوق مکتسبه افراد برساند و منظور از حقوق مکتسبه، حقوقی است که شخص در زمان حکومت قانون قدیم به دست آورده و قاطع و ثابت شده است.
- ◆ **نکته ۱۴** ◆ تمام اشخاص ساکن ایران اعم از اینکه تابع ایران باشند یا تبعه خارجی، مطیع قوانین ایران هستند، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.
- ◆ **نکته ۱۵** ◆ اتباع خارجی و ایرانیان غیرشیعه، در مورد احوال شخصیه، تابع قانون دولت متبوع خود یا قوانین مذهبی خود خواهند بود، اگر چه مقیم ایران باشند و اینها از استثنائات اصل سرزمینی بودن قانون است.
- ◆ **نکته ۱۶** ◆ قوانین راجع به احوال شخصیه مانند نکاح، طلاق، اهلیت اشخاص و ارث در مورد اتباع ایران، مجری است؛ حتی اگر اتباع ایران مقیم کشور خارجی باشند.
- ◆ **نکته ۱۷** ◆ در صورتی که با اعمال قواعد حل تعارض، قانونی غیر از قانون ایران بر احوال شخصیه اتباع ایرانی مقیم در خارج از کشور اعمال شود و رأی صادره با قوانین ماهوی ایران، مخالف باشد چنین رأی در ایران قابل اجرا و تأیید نخواهد بود.
- ◆ **نکته ۱۸** ◆ اتباع خارجه مقیم در خاک ایران از نظر قواعد مربوط به احوال شخصیه،

- اهلیت و نیز حقوق ارثیه در حدود معاهدات مطیع قوانین و مقررات دولت متبوع خود هستند.
- ◆ **نکته ۱۹** ◆ اموال غیرمنقولی که اتباع خارجه در ایران بر طبق عهود تملک کرده یا می‌کنند از هر جهت تابع قانون ایران است.
- ◆ **نکته ۲۰** ◆ معاهداتی که طبق قانون اساسی بین دولت ایران و سایر دولت‌ها منعقد شده باشند، در حکم قانون هستند.
- ◆ **نکته ۲۱** ◆ قراردادهای خصوصی که بر طبق قانون بین طرفین منعقد شده، نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است.
- ◆ **نکته ۲۲** ◆ قراردادهای خصوصی در صورتی نافذ نیستند که مخالف با قانون امری باشند نه تکمیلی.
- ◆ **نکته ۲۳** ◆ اصولاً در امور مالی، اصل بر این است که قانون، تکمیلی است و در امور غیرمالی و مربوط به احوال شخصیه، اصل بر این است که قانون، جنبه امری دارد.
- ◆ **نکته ۲۴** ◆ کاربرد ماده ۱۰ق.م در عقود معین این است که طرفین می‌توانند با استفاده از آن خلأهای قانون در مورد عقود معین را تکمیل نمایند یا خلاف قواعد تکمیلی آنها با هم تراضی کنند. اما این تراضی در صورتی که خلاف قواعد آمره عقود معین یا خلاف نظم عمومی باشد، اعتبار ندارد.
- ◆ **نکته ۲۵** ◆ قراردادهای خصوصی در صورتی معتبر هستند که خلاف نظم عمومی، اخلاق حسنه و قوانین آمره نباشند.

◆ جلد اول: در اموال ◆

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

◆ باب اول: در بیان انواع اموال ◆

◆ فصل اول: در اموال غیرمنقول ◆

◆ **نکته ۲۶** ◆ مال از نظر حقوقی به چیزی اطلاق می‌شود که مفید باشد و قابل اختصاص یافتن به شخص یا ملت معین باشد. لذا مالک خاص داشتن، شرط مال محسوب شدن چیزی نیست.

◆ **نکته ۲۷** ◆ مال منقول مالی است که قابلیت جابه‌جایی از محلی به محل دیگر را داشته باشد بدون اینکه به خود مال یا محل استقرار آن آسیبی وارد شود. در غیر این صورت مال غیرمنقول خواهد بود.

◆ **نکته ۲۸** ◆ هر مالی، شیء است ولی هر شیئی، مال محسوب نمی‌شود؛ لذا رابطه این دو، عموم و خصوص مطلق است.

◆ **نکته ۲۹** ◆ اموالی که قابلیت جابه‌جایی از محلی به محل دیگر را دارند بدون آسیب به خود مال یا محل آن، منقول ذاتی نام دارند.

◆ **نکته ۳۰** ◆ حقوق عینی مربوط به اموال مانند حق مالکیت، حق انتفاع و وثیقه نسبت به اموال منقول و همچنین تمامی حقوق دینی ناشی از معاملات اموال منقول یا غیرمنقول، منقول حکمی یا در حکم منقول نام دارند.

◆ **نکته ۳۱** ◆ حقوق عینی ارتفاق، شفعه و تحجیر، در اموال منقول راهی ندارند.

◆ **نکته ۳۲** ◆ دیون و تعهدات راجع به اموال غیرمنقول، در حکم منقول هستند، مگر در چند

مورد: تعهد به انتقال مال غیرمنقول، تعهد به تسلیم مال غیرمنقول، الزامات خارج از قرارداد مبنی بر پرداخت اجرت‌المثل مال غیرمنقول.

◆ **نکته ۳۳** ◆ مالی که ذاتاً و از ابتدا غیرمنقول بوده، غیرمنقول ذاتی نام دارد مانند زمین، کوه‌ها و تپه‌ها، معدن قبل از استخراج.

◆ **نکته ۳۴** ◆ اموالی که مالک آنها را جهت استفاده از کشاورزی خود اختصاص داده است مانند بذر، بیل، ماشین‌آلات، گاو... که برای استفاده کشاورزی لازم هستند، فقط از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال، در حکم غیرمنقول هستند.

◆ **نکته ۳۵** ◆ کلیه حقوق عینی نسبت به مال غیرمنقول مانند مالکیت، انتفاع، تحجیر، شفعه، ارتفاق و وثیقه نسبت به اموال غیرمنقول، اجرت‌المثل تصرف در اموال غیرمنقول و خسارت وارده بر اموال غیرمنقول و نیز سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت، غیرمنقول تبعی نام دارند.

◆ **نکته ۳۶** ◆ اموالی که ذاتاً منقول بوده، ولی به واسطه عمل اشخاص به مالی تبدیل شده‌اند که جابه‌جایی آنها مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل استقرار آن می‌شود، غیرمنقول به واسطه عمل انسان نام دارند.

◆ **نکته ۳۷** ◆ در صورتی که شخص مالی را غصب کند و سپس در خصوص اجرت‌المثل، بین مالک مال و غاصب توافق شود، این اجرت، اجرت‌المسمی خواهد بود و بنابراین مال منقول تلقی می‌شود.

◆ فصل دوم: در اموال منقوله ◆

◆ **نکته ۳۸** ◆ اصل بر این است که همه اموال، منقول هستند، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

- ◆ **نکته ۳۹** اموال غیرمنقول در اثر عمل انسان، پس از جدا شدن از محل استقرار خود، وصف منقول خود را مجدداً کسب می‌کنند؛ زیرا چنین اموالی ذاتاً منقول هستند.
- ◆ **نکته ۴۰** اشیاء و ادوات زراعی که مالک آنها را برای عمل کشاورزی اختصاص داده، در صورتی در حکم غیرمنقول هستند که زمین و اشیای اختصاص یافته به کشاورزی دارای یک مالک واحد باشند.
- ◆ **نکته ۴۱** اشیاء و ابزارهای اختصاص یافته برای صنعت و تجارت را نمی‌توان غیرمنقول دانست؛ زیرا حکم ماده ۱۷ق.م جنبه استثنایی دارد.
- ◆ **نکته ۴۲** دعاوی تصرف راجع به اموال غیرمنقول مثل خلع ید، تصرف عدوانی، رفع مزاحمت و ممانعت از حق، غیرمنقول هستند.
- ◆ **نکته ۴۳** دعاوی که موضوع آن‌ها به نحو غیرمستقیم، تملک مال غیرمنقول است مانند دعاوی فسخ یا بطلان معامله نسبت به اموال غیرمنقول، غیرمنقول تلقی می‌شوند.
- ◆ **نکته ۴۴** دعاوی راجع به تولید و اداره موقوفات غیرمنقول، غیرمنقول تلقی می‌شود.
- ◆ **نکته ۴۵** مال پیشاپیش منقول، مال غیرمنقولی است که در روابط معاملاتی طرفین و با توافق آنها به صورت منقول معامله می‌شود. چنین مالی در روابط طرفین مشمول احکام اموال منقول قرار می‌گیرد.
- ◆ **نکته ۴۶** اجرت‌المسمى مال غیرمنقول، منقول است؛ ولی اجرت‌المثل مال غیرمنقول، غیرمنقول است.
- ◆ **نکته ۴۷** توقیف اموال غیرمنقول اصولاً سندی است؛ ولی توقیف اموال منقول اصولاً فیزیکی است. لذا توقیف اموال غیرمنقول اصولاً موجب توقیف منافع آن نمی‌شود و مالک آن می‌تواند از مال غیرمنقول توقیف شده استفاده نماید.
- ◆ **نکته ۴۸** اسنادی که موضوع و ماهیت آنها به نحوی با یکدیگر مخلوط می‌شود که باعث

می‌شود خود سند دارای ارزش مالی تلقی شود مانند اسکناس، سهام بی‌نام شرکت‌ها، چک‌های تضمین‌شده، بروات، سفته و چک‌های در وجه حامل، منقول تلقی می‌شوند.

◆ **نکته ۴۹** ◆ حقوق دینی، منقول هستند، ولو اینکه موضوع آنها غیرمنقول باشند، مگر در خصوص تعهد به انتقال مال غیرمنقول.

◆ **نکته ۵۰** ◆ دیون و تعهدات از همه جهات، تابع مقررات مربوط به اموال منقول هستند نه فقط از حیث صلاحیت محاکم.

◆ **نکته ۵۱** ◆ مال‌الإجاره، اجرت توافقی مابین مؤجر و مستأجر است و موضوع آن هر چه باشد، منقول تلقی می‌شود؛ ولی اجرت‌المثل، بهای غیرقراردادی و ناشی از اسباب ضمان قهری است که بسته به موضوع خود می‌تواند منقول یا غیرمنقول باشد.

◆ **نکته ۵۲** ◆ حق شرکا در اموال مشاع، حقی عینی است و منقول یا غیرمنقول بودن آن بستگی به منقول یا غیرمنقول بودن مال مشاع دارد.

◆ فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد ◆

◆ **نکته ۵۳** ◆ مشترکات عمومی و مباحات از اموالی هستند که مالک خاص ندارند، ولی اموال مجهول‌المالک نیز هرچند مالک خاص دارند، اما چون مالک آنها در عالم اثبات معلوم نیست، می‌توان آنها را در حکم اموال بدون مالک خاص قرار داد.

◆ **نکته ۵۴** ◆ انتقال و توقیف اموال عمومی امکان‌پذیر نیست، اما انتقال و توقیف اموال دولتی امکان‌پذیر است.

◆ **نکته ۵۵** ◆ رابطه مال با ملک عموم و خصوص مطلق است، زیرا هر ملک، مال است؛ اما هر مالی، ملک نیست.

◆ **نکته ۵۶** ◆ مال مجهول‌المالک مالی است که مالک آن مشخص نیست. چنین مالی

می‌بایست با اذن حاکم یا نماینده او به مصرف فقرا برسد.

◆ **نکته ۵۷** ◆ مباحات اموالی هستند که مالک خاص ندارند و هر شخص می‌تواند با رعایت قوانین و مقررات مربوطه، آنها را تملک کند مانند ماهی در دریاها.

◆ **نکته ۵۸** ◆ اموال و مشترکات عمومی اموالی هستند که هر چند مالک دارند، ولی مالک خاص ندارند، بلکه مالک آنها عموم مردم هستند و دولت یا نهادهای عمومی آنها را اداره می‌کنند مانند بوستان‌ها.

◆ **نکته ۵۹** ◆ اموال عمومی مالک خاص ندارد و در مالکیت عموم مردم است، ولی اموال دولتی مالک خاص دارد و آن دولت است.

◆ **نکته ۶۰** ◆ اموال دولتی در مالکیت دولت است، ولی اموال عمومی در مالکیت دولت نیست، بلکه دولت فقط آنها را اداره می‌کند.

◆ **نکته ۶۱** ◆ کوچه‌هایی که آخر آنها مسدود نیست از اموال عمومی محسوب می‌شود، ولو اینکه در املاک خصوصی احداث شده باشند.

◆ **نکته ۶۲** ◆ چون اموال عمومی قابل تملک نیستند، انتقال آنها نیز اصولاً غیرممکن است، مگر در صورتی که قانون هدف اختصاص یافته به این اموال را تغییر دهد و فروش آنها را تجویز کند.

◆ **نکته ۶۳** ◆ انتفاع از اموال عمومی، برای اشخاصی که زودتر شروع به استفاده کرده‌اند، حق تقدمی ایجاد می‌کند که دیگران را ممنوع از مداخله و مزاحمت می‌کند.

◆ **نکته ۶۴** ◆ تصرف به‌عنوان مالکیت عمومی، اماره بر مالکیت عمومی است.

◆ **نکته ۶۵** ◆ اماره تصرف در برابر مدعی مالکیت عمومی نیز قابل استناد است، ولی اگر مالکیت عمومی سابق اثبات شود، اماره تصرف دیگر اعتبار ندارد، زیرا اموال عمومی قابل تملک نیستند.

◆ **نکته ۶۶** زمین‌ها در محدوده شهر به سه دسته بایر، دایر و موات تقسیم می‌شوند که در این بین فقط اراضی موات از اموال مباح شمرده می‌شوند.

◆ **نکته ۶۷** زمین موات زمینی است که نه تنها مالک خاص ندارد، بلکه سابقه عمران و احیاء ندارد و لذا معطل افتاده و کشت و زرع هم در آن انجام نمی‌شود.

◆ **نکته ۶۸** زمین بایر، زمینی است که قبلاً سابقه عمران و احیاء داشته، ولی با گذشت زمان و به تدریج به حالت موات تغییر یافته اعم از اینکه مالک مشخصی داشته باشد یا خیر.

◆ **نکته ۶۹** زمین‌های دایر، زمین‌هایی هستند که احیاء شده‌اند و در حال حاضر در حالت عمران و آبادی و در حال بهره‌برداری می‌باشند.

◆ **نکته ۷۰** اراضی موات در حال حاضر با توجه به قوانین و مقررات موجود، قابل احیاء و تملک نیستند.

◆ **نکته ۷۱** زمینی که بر روی آن اعیان یعنی درخت یا بنا وجود ندارد، بیاض نام دارد که رابطه آن با زمین موات، عموم و خصوص مطلق است، زیرا هر زمین مواتی، بیاض است؛ ولی هر زمین بیاضی، موات نیست.

◆ **نکته ۷۲** اموال مجهول‌المالک می‌بایست با اذن حاکم یا نماینده وی به مصارف فقرا برسد؛ ولی لقطه و حیوان ضاله از مصادیق اموال مجهول‌المالکی هستند که قانون برای آنها احکام خاصی در نظر گرفته است؛ زیرا هنوز امید به پیداشدن مالک آنان وجود دارد.

◆ باب دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص

◆ نسبت به اموال حاصل می‌شود

◆ **نکته ۷۳** عین، مالی است که وجود مستقل دارد؛ ولی منفعت مالی است که وجود مستقل نداشته و از عین به وجود می‌آید.

◆ **نکته ۷۴** ◆ منفعتی که نه قابلیت جدا شدن به صورت مادی از عین را دارد و نه قابلیت جدا شدن به صورت حقوقی، منفعت متصل نام دارد.

◆ **نکته ۷۵** ◆ منفعت منفصل منفعتی است که از عین مال قابلیت جدا شدن را دارد و نیز به صورت مستقل می تواند مورد تصرف حقوقی واقع شود.

◆ **نکته ۷۶** ◆ سکونت برای خانه، منفعت منفصل تلقی می شود، زیرا به صورت مستقل از عین خانه، قابلیت تصرف حقوقی داشته و این منفعت می تواند به موجب عقد اجاره به تملک مستأجر درآید یا به موجب عقد، حق انتفاع از آن به دیگری واگذار شود.

◆ **نکته ۷۷** ◆ عین مال به سه نوع عین معین (شخصی یا خارجی)، کلی در معین (در حکم عین معین) و کلی فی الذمه تقسیم می شود.

◆ **نکته ۷۸** ◆ عین معین مالی است که وجود مستقل داشته و در عالم خارج قابل اشاره و تعیین است مانند این کتاب.

◆ **نکته ۷۹** ◆ کلی در معین، مالی است که به صورت مقدار معینی از یک مال مثلی و متساوی الأجزاء شناخته می شود. مانند ۱۰۰ کیلوگرم گندم از یک انبار ۱۰۰۰ کیلوگرمی.

◆ **نکته ۸۰** ◆ کلی فی الذمه مالی است که به صورت کلی مشخص شده و جنس، وصف و مقدار آن به طور کلی مشخص شده و قابل انطباق بر افراد متعدد است، مانند تعهد به فروش یک اتومبیل صفر کیلومتر به طور کلی.

◆ **نکته ۸۱** ◆ در فروش مال به صورت عین معین، خریدار به محض انعقاد عقد، مالک مبیع می شود؛ ولی در معامله مال کلی، انتقال مالکیت به خریدار منوط به تعیین مصداق است.

◆ **نکته ۸۲** ◆ در معامله مال معین یا کلی در معین، معامله در صورتی صحیح است که مورد معامله حین عقد موجود باشد؛ در غیر این صورت عقد، باطل خواهد بود. ولی در معامله مال به صورت کلی فی الذمه، لازم نیست مال در حین عقد موجود باشد.

◆ **نکته ۸۳** ◆ در معامله مال به صورت کلی در معین، بخش و مقدار معینی از یک مال کلی فروخته می‌شود مانند ۱۰ کیلو برنج از یک انبار ۱۰۰ کیلویی و این در حالی است که مجموعه مشخص است. ولی در فروش مال به صورت مشاع، درصدی از مال به صورت کلی معامله می‌شود مانند ۲۰٪ از یک انبار گندم.

◆ **نکته ۸۴** ◆ مالکیت در کلی در معین منوط به تعیین مصداق است؛ ولی مالکیت در فروش به صورت مشاع، از لحظه وقوع عقد حاصل می‌شود.

◆ **نکته ۸۵** ◆ تعیین مصداق در کلی در معین ممکن است به صورت اختیاری توسط بایع انجام شود یا به صورت قهری به این صورت که بقیه قسمت‌های مال کلی قهراً تلف شده و به اندازه مال فروخته شده از آن باقی بماند.

◆ **نکته ۸۶** ◆ در صورتی که بخشی از مال کلی تلف شود. به حق خریدار مال کلی در معین ضرری وارد نمی‌شود و او تمام مبیع را دریافت خواهد کرد و قسمت تلف شده از مال بایع است، ولی در صورت تلف بخشی از مالی که به صورت مشاع فروخته شده، هریک از خریدار و فروشنده به نسبت سهم خود در مال، در تلف آن سهم خواهند بود.

◆ **نکته ۸۷** ◆ اموال از این حیث که در برابر استفاده از آنها، قابلیت بقا دارند یا خیر، به ۲ دسته مصرف‌شدنی و مصرف‌نشدنی یا قابل بقا و غیرقابل بقا تقسیم می‌شوند.

◆ **نکته ۸۸** ◆ مال مصرف‌شدنی مالی است که با استفاده، عین آن از بین می‌رود مانند انواع مواد خوراکی برای خوردن یا شمع برای سوزاندن.

◆ **نکته ۸۹** ◆ مال مصرف‌نشدنی مالی است که با استفاده، عین آن قابلیت بقا دارد و از بین نمی‌رود. مانند خوراکی یا شمع برای نمایش در ویترین یا اتومبیل برای راندن.

◆ **نکته ۹۰** ◆ ملاک تشخیص اموال مصرف‌شدنی از مصرف‌نشدنی، خود مال نیست، بلکه مصرفی است که برای آن تعیین شده است؛ لذا ممکن است مالی در برابر یک مصرف، قابل بقا و در برابر مصرف دیگر، غیرقابل بقا باشد.

- ◆ **نکته ۹۱** ◆ در عقود اجاره، عقد موجد حق انتفاع، عاریه و وقف، موضوع عقد می‌بایست از اموال قابل بقا باشد و نمی‌تواند از اموال مصرف‌شدنی باشد.
- ◆ **نکته ۹۲** ◆ نفقهٔ زوجه اگر از اموال مصرف‌شدنی باشد اصولاً متعلق به خود اوست، ولی اگر از اموال قابل بقا باشد، اصولاً مال خود زن نیست و زن فقط حق استفاده از آنها را دارد.
- ◆ **نکته ۹۳** ◆ اگر نامزدی بین دو شخص به هم بخورد، هرکدام از طرفین می‌توانند هدایایی را که به طرف دیگر یا ابوبین او برای وصلت منظور داده‌اند، مطالبه کنند. ولی اگر عین هدایا موجود نباشد، مستحق قیمت هدایایی است که قابلیت بقا دارند، ولی نسبت به هدایای مصرف‌شدنی استحقاقی نخواهد داشت.
- ◆ **نکته ۹۴** ◆ مال مثلی مالی است که اشباه و نظایر آن در عالم خارج نوعاً زیاد و شایع باشد در غیر این صورت قیمی خواهد بود.
- ◆ **نکته ۹۵** ◆ مالی که به صورت کلی در معین یا کلی فی‌الذمه معامله می‌شود، می‌بایست مثلی باشد و مال قیمی نمی‌تواند به صورت کلی در معین یا کلی فی‌الذمه معامله شود.
- ◆ **نکته ۹۶** ◆ اموال مثلی به صورت عین معین، کلی در معین و کلی فی‌الذمه قابل معامله هستند، ولی مال قیمی فقط به صورت عین معین قابل معامله است.
- ◆ **نکته ۹۷** ◆ حق مالی حقی است که ارزش اقتصادی داشته و قابل تقویم به پول است و قابلیت انتقال به دیگران را دارد مانند حق مالکیت.
- ◆ **نکته ۹۸** ◆ حق غیرمالی حقی است که ارزش اقتصادی نداشته و وابسته به شخصیت افراد است و قابلیت انتقال به دیگران را ندارد مانند حق زوجیت، ائوت، بنوت و... به حقوق غیرمالی، حقوق مربوط به شخصیت نیز می‌گویند.
- ◆ **نکته ۹۹** ◆ ویژگی حقوق مالی این است که قابل تقویم هستند، قابل توقیف هستند، قابل اسقاط هستند و نیز قابل انتقال هستند.

◆ **نکته ۱۰۰** انتقال حقوق مالی ممکن است به صورت ارادی انجام شود مانند انجام معامله یا به صورت قهری و از طریق ارث.

◆ **نکته ۱۰۱** حقوق مالکیت فکری هر دو جنبه مالی و غیرمالی را دارا است.

◆ **نکته ۱۰۲** در برخی موارد، حقوق مالی به صورت ارادی قابل انتقال نیستند مثل حق فسخ در معاملات یا حق شفعه.

◆ **نکته ۱۰۳** حق غیرمالی ممکن است آثار مالی در پی داشته باشد مانند حق زوجیت که یک حق غیرمالی است، ولی آثاری مالی مانند حق نفقه را به دنبال دارد.

◆ **نکته ۱۰۴** آن دسته از حقوق مالی که قابل انتقال به صورت ارادی نیستند، قابل توقیف نیز نیستند.

◆ **نکته ۱۰۵** اشخاص حقوقی از حقوق مالی برخوردار می‌شوند، ولی اصولاً از حقوق غیرمالی برخوردار نمی‌شوند، مگر در موارد استثنایی.

◆ **نکته ۱۰۶** حق عینی، حقی است که شخص نسبت به یک مال دارد و می‌تواند بدون واسطه و مستقیماً این حق را نسبت به آن مال اعمال کند مانند مالکیت، انتفاع و ارتفاق.

◆ **نکته ۱۰۷** حق دینی که حق شخصی نیز نامیده می‌شود، حقی است که شخصی نسبت به شخص دیگر دارد و به‌طور غیرمستقیم قابل اعمال است مثل حق مؤجر نسبت به دریافت اجاره‌بها از مستأجر.

◆ **نکته ۱۰۸** حق عینی اصلی حقی است که به شخص امکان استفاده از مال را می‌دهد خواه به صورت کامل (مالکیت) یا به صورت ناقص (انتفاع یا ارتفاق)، ولی حق عینی تبعی حقی است که به‌موجب آن، طلبکار بر مالی از بدهکار مسلط می‌شود و در صورت عدم پرداخت دین از سوی بدهکار می‌تواند حق خود نسبت به آن مال را اعمال کند و طلب خود را وصول کند.

- ◆ **نکته ۱۰۹** در حق عینی اصلی، منافع مال متعلق به مالک عین یعنی همان صاحب حق است، ولی در حق عینی تبعی، منافع برای صاحب حق نیست، بلکه متعلق به مالک است.
- ◆ **نکته ۱۱۰** در صورتی که حق عینی اصلی از بین برود، حق عینی تبعی نیز از بین خواهد رفت.
- ◆ **نکته ۱۱۱** تعهد عینی، تعهدی است که می‌بایست از محل عین معین انجام شود مانند قول‌نامه فروش یک اتومبیل که به‌موجب آن، مالک تعهد می‌کند که یک مال که به‌صورت عین معین است (این اتومبیل) را به صاحب حق منتقل کند.
- ◆ **نکته ۱۱۲** حقوق عینی عبارتند از: حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق وثیقه، حق تحجیر و حق شفعه.
- ◆ **نکته ۱۱۳** حق عینی، متضمن حق تعقیب است و مالک می‌تواند مال خود را در ید هر کس که ببیند مطالبه کند. همچنین حق عینی متضمن حق تقدم است.
- ◆ **نکته ۱۱۴** حق عینی مطلق است و آن را می‌توان در برابر تمام افراد جامعه اعمال کرد، ولی حق دینی نسبی است و فقط نسبت به شخص مدیون قابل اعمال است.
- ◆ **نکته ۱۱۵** موضوع حق دینی می‌تواند انتقال مال، انجام کار یا عدم انجام کاری باشد.
- ◆ **نکته ۱۱۶** موضوع حق عینی همیشه یک شیء مادی است و همچنین این شیء، معین است، ولی موضوع حق دینی ممکن است غیرمادی باشد مانند تعهد به انجام کاری و نیز ممکن است کلی باشد.
- ◆ **نکته ۱۱۷** اسباب ایجاد حقوق عینی محدود است و انحصاراً در موارد تصریح شده در قانون به وجود می‌آیند، ولی اسباب ایجاد حقوق دینی نامحدود و تابع اراده طرفین است.
- ◆ **نکته ۱۱۸** برخی از حقوق مالی مانند حق فسخ یا حق تنفیذ و رد، نه جزء حق عینی هستند و نه دینی.

◆ **نکته ۱۱۹** در صورت تردید، اصل بر دینی بودن حق است و عینی بودن حق، امری استثنایی و مستلزم اثبات است.

◆ **نکته ۱۲۰** حق شفعه، حق تحجیر و حق ارتفاق از حقوق عینی مختص اموال غیر منقول هستند.

◆ **نکته ۱۲۱** تحجیر به معنای شروع به احیاء و فراهم آوردن مقدمات آن است و در زمین‌هایی قابل انجام است که مالک خاص نداشته و سابقه عمران نیز نداشته باشند.

◆ **نکته ۱۲۲** اثر تحجیر، مالکیت شخص نیست؛ بلکه ایجاد حق تقدم برای وی در احیاء و تملک زمین است.

◆ **نکته ۱۲۳** حق وثیقه نوعی حق عینی تبعی است که به سه نوع قراردادی، قضایی و قانونی قابل تقسیم است.

◆ **نکته ۱۲۴** وثیقه قراردادی وثیقه‌ای است که به موجب توافق بین طلبکار و بدهکار، در اختیار طلبکار قرار می‌گیرد تا در صورت عدم پرداخت دین، طلبکار بتواند از محل فروش مال وثیقه، طلب خود را وصول کند. مثال بارز وثیقه قراردادی، عقد رهن است.

◆ **نکته ۱۲۵** وثیقه قضایی موردی است که مالی از اموال بدهکار توسط مرجع قضایی توقیف شده و وثیقه طلب طلبکار قرار می‌گیرد. مانند صدور قرار تأمین خواسته.

◆ **نکته ۱۲۶** وثیقه قانونی یا قهری که به حکم قانون مقرر می‌شود مانند اینکه عین زمین، ابنیه و اشجار، وثیقه طلب زن از سایر وراث است نسبت به قیمت زمین، ابنیه و اشجار.

◆ فصل اول: در مالکیت ◆

◆ **نکته ۱۲۷** هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هر نوع تصرف و انتفاع را دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

- ◆ **نکته ۱۲۸** در مالکیت منافع، ذره‌های منفعت در ملک صاحب آن به وجود می‌آید ولی در حق انتفاع، منافع در ملک مالک عین به وجود می‌آید و متعلق به او است.
- ◆ **نکته ۱۲۹** مالکیت منفعت حقی است کامل که مالک آن می‌تواند همه‌گونه تصرف در آن کند و از جمله آن را به دیگری انتقال دهد. مانند مستأجر که مالک منفعت عین مستأجره شده و می‌تواند آن را به دیگری انتقال دهد.
- ◆ **نکته ۱۳۰** در حق انتفاع، صاحب حق نمی‌تواند منافع مال را به دیگری انتقال دهد، زیرا مالک منافع مال نیست، اما می‌تواند اصل حق خود را به دیگری واگذار کند.
- ◆ **نکته ۱۳۱** در مالکیت منفعت، دو مالک وجود دارد که یکی مالک عین و دیگری مالک منفعت است، ولی در حق انتفاع مالک عین و منفعت یک شخص است و دیگری فقط حق استفاده و بهره‌برداری از مال را دارد.
- ◆ **نکته ۱۳۲** حق انتفاع مستقلاً قابل واگذاری به دیگری است ولی حق ارتفاق جنبه تبعی داشته و جدای از ملک، قابل انتقال نیست.
- ◆ **نکته ۱۳۳** حق ارتفاق یک حق عینی مختص اموال غیرمنقول است، ولی موضوع حق انتفاع ممکن است مال منقول یا غیرمنقول باشد.
- ◆ **نکته ۱۳۴** حق ارتفاق اصولاً به تبعیت از ملک، جنبه دائمی دارد، مگر در صورت توافق بر خلاف آن ولی حق انتفاع اصولاً موقتی و محدود به مدت معین است، مگر در مورد حبس مؤبد و وقف.
- ◆ **نکته ۱۳۵** ویژگی‌های مالکیت عبارتند از: مطلق بودن، انحصاری بودن و دائمی بودن.
- ◆ **نکته ۱۳۶** در حقوق کنونی به‌جای اطلاق مالکیت باید از تسلیط سخن گفت یعنی هرگاه در قوانین یا عرف قیدی برای اعمال حق مالک دیده نشود آن تصرف مجاز است و به‌عبارتی آنچه منع نشده، مجاز است.

- ◆ **نکته ۱۳۷** مطلق بودن مالکیت بدین معناست که مالک حق همه‌گونه تصرف و انتفاع از مال خود را دارد و نیز حق مالکیت او در برابر همه اشخاص، قابل استناد است.
- ◆ **نکته ۱۳۸** اصل دائمی بودن، مختص مالکیت عین است؛ زیرا مالکیت منفعت ممکن است موقت باشد.
- ◆ **نکته ۱۳۹** به موجب اصل دائمی بودن مالکیت، تا زمانی که موضوع مالکیت از بین نرود، مالکیت باقی خواهد بود و همچنین مالکیت در اثر معطل و بلااستفاده ماندن مال، زایل نمی‌شود؛ لذا بهره‌برداری، لازمه بقای مالکیت نیست.
- ◆ **نکته ۱۴۰** حقوق مالکیت فکری اصولاً موقت هستند.
- ◆ **نکته ۱۴۱** در حقوق مالکیت فکری، حقوق مادی پدیدآورنده یک اثر در صورتی مشمول حمایت قانونی قرار خواهد گرفت که این اثر برای اولین بار در ایران چاپ یا پخش یا نشر یا اجرا شده باشد.
- ◆ **نکته ۱۴۲** حقوق عمومی به معنای مصالح جامعه، قرارداد و قاعده لاضرر می‌توانند وصف مطلق بودن مالکیت را محدود کنند.
- ◆ **نکته ۱۴۳** انحصاری بودن مالکیت بدین معناست که شخص مالک قادر است دیگران را از تصرف در مال خود محروم کند.
- ◆ **نکته ۱۴۴** مالک نه تنها می‌تواند دیگران را از تصرف و انتفاع در مال خود محروم کند، بلکه می‌تواند آنها را از مالک شدن مال نیز محروم نماید.
- ◆ **نکته ۱۴۵** یکی از استثنائات اصل منع سلب مالکیت، حق شفعه است که به موجب آن شخصی بدون رضای مالک مال، می‌تواند تحت شرایطی ملک او را تملک کند.
- ◆ **نکته ۱۴۶** مالکیت زمانی بدین معناست که چند نفر به نحو مشاع، مالک مالی باشند، ولی برای استفاده از آن زمان بندی کنند بدین نحو که هر کدام در یک بازه زمانی خاص بتواند از مال

استفاده کند.

◆ **نکته ۱۴۷** ◆ همة ثمرات و متعلقات اموال منقول و غیر منقول که طبعاً یا در اثر انجام عملی حاصل می‌شود به‌طور تبعی، مال مالک اموال مزبور خواهد بود.

◆ **نکته ۱۴۸** ◆ مالکیت تبعی طبیعی بدین معناست که شخص مالک عین، مالک ثمرات و منافعی است که به‌طور طبیعی از عین حاصل می‌شود. مانند مالکیت درخت روییده در یک زمین به تبع مالکیت زمین.

◆ **نکته ۱۴۹** ◆ مالکیت تبعی مصنوعی بدین معنی است که شخص به تبع مالکیت عین مال، مالک منافع و ثمراتی خواهد بود که در اثر انجام اعمالی از عین مال حاصل شده است. مانند مالکیت درختی که در زمین کاشته به تبع مالکیت زمین.

◆ **نکته ۱۵۰** ◆ نماء یا محصولی که از زمین حاصل می‌شود مال مالک زمین است، چه به‌خودی‌خود روییده باشد، چه به‌واسطه عملیات مالک.

◆ **نکته ۱۵۱** ◆ نماء یا حاصل در صورتی که از حبه (دانه) یا اصله متعلق به شخص دیگر حاصل شده باشد، متعلق به مالک حبه یا اصله خواهد بود، حتی اگر بدون رضایت مالک در زمین کاشته شده باشد.

◆ **نکته ۱۵۲** ◆ اگر شخصی، دانه یا اصله متعلق به دیگری را غصب کند و آن را در زمین شخص ثالثی بکارد، محصول متعلق به صاحب دانه یا اصله خواهد بود.

◆ **نکته ۱۵۳** ◆ اگر شخصی دانه یا اصله متعلق به خود را در زمین غصبی و متعلق به دیگری بکارد، محصول متعلق به خود او خواهد بود و مالک زمین فقط می‌تواند بابت استفاده از زمین، از غاصب اجرت‌المثل مطالبه کند.

◆ **نکته ۱۵۴** ◆ در صورتی که مالک بذر، مالک زمین و کسی که بذر را در زمین کاشته، سه شخص متفاوت باشند، محصول آن متعلق به صاحب بذر خواهد بود.

- ◆ **نکته ۱۵۵** در مورد مالکیت تبعی بر نتاج (فرزند) حیوان، در صورتی که مالک حیوان نر و مالک حیوان ماده دو شخص متفاوت باشند، نتاج متعلق به مالک حیوان ماده خواهد بود.
- ◆ **نکته ۱۵۶** نتاج حیوان علی القاعده جزء یا تابع مبیع قلمداد نمی‌شود، لذا در صورت فروش یک حیوان حامل به دیگری، حمل متعلق خریدار نیست، بلکه متعلق به فروشنده است، مگر در صورت وجود شرط خلاف یا دلالت عرف بر آن.
- ◆ **نکته ۱۵۷** تصرف به‌عنوان مالکیت، دلیل بر مالکیت است، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.
- ◆ **نکته ۱۵۸** مقصود از تصرف، سلطه و اقتدار عرفی است که شخص بر یک مال دارد.
- ◆ **نکته ۱۵۹** تصرفی که اماره مالکیت محسوب می‌شود ممکن است مادی باشد مانند در دست داشتن یک مال، تخریب آن، سکونت در آن و... یا حقوقی باشد مانند عرضه مال خود برای فروش.
- ◆ **نکته ۱۶۰** تصرفی اماره بر مالکیت تلقی می‌شود که به‌عنوان مالکیت باشد خواه به‌صورت مستقیم باشد یا غیرمستقیم (مانند تصرف ولی قهری یا قیم).
- ◆ **نکته ۱۶۱** اصل بر این است که تصرف شخص به‌عنوان مالکیت است، مگر اینکه خلاف آن اثبات شود.
- ◆ **نکته ۱۶۲** تصرفی اماره بر مالکیت است که مشروع و قانونی باشد لذا تصرفات غاصب چون مشروع نیست، دلیل مالکیت نیست.
- ◆ **نکته ۱۶۳** در مورد اموال عمومی، تصرف آنها دلیل بر مالکیت نیست؛ زیرا تصرف اموال عمومی به‌عنوان مالکیت نیست.
- ◆ **نکته ۱۶۴** در تعارض وقفیت سابق و تصرف فعلی، تصرف فعلی قابل استناد نیست. زیرا مال موقوفه جز در موارد استثنایی قابلیت انتقال ندارد. لذا در تعارض این دو، همواره وقفیت

سابق مقدم است.

◆ **نکته ۱۶۵** ◆ در صورت تعارض میان تصرف فعلی و تصرف سابق، تصرف فعلی مقدم خواهد بود.

◆ **نکته ۱۶۶** ◆ در صورت تعارض میان تصرف فعلی با مالکیت سابق، مالکیت سابق مقدم است، زیرا مالکیت سابق دلیلی است که اماره تصرف را از اعتبار می‌اندازد.

◆ **نکته ۱۶۷** ◆ اماره تصرف هم در مورد عین مال، هم در مورد منفعت و هم در مورد حق جریان دارد.

◆ **نکته ۱۶۸** ◆ اگر زن و شوهری که با هم در محلی به صورت مشترک زندگی می‌کنند، درباره اثاث خانه و مالکیت آن اختلاف پیدا کنند و هیچ‌کدام دلیلی بر مالکیت خود نداشته باشند، آنچه مورد استفاده اختصاصی زن است به او تعلق دارد و آنچه مورد استفاده اختصاصی شوهر است به وی تعلق دارد و سایر اموال، مشترک بین زن و شوهر خواهد بود.

◆ **نکته ۱۶۹** ◆ اصل بر مشروع بودن تصرف است و مدعی غیرمشروع بودن تصرف، باید آن را ثابت کند.

◆ **نکته ۱۷۰** ◆ در صورتی که با اقرار متصرف فعلی یا به وسیله هر دلیل دیگری اثبات شود مال قبلاً در مالکیت شخص دیگری بوده است، مالکیت سابق با دلیل اثبات شده و بر اماره تصرف مقدم خواهد بود، مگر اینکه متصرف ثابت کند که مال به ناقل صحیح به او منتقل شده است.

◆ **نکته ۱۷۱** ◆ در صورتی که سابقه تصرف معلوم و مشخص نباشد، تصرف مشروع تلقی می‌شود.

◆ **نکته ۱۷۲** ◆ شخصی که مالک یک زمین است به طور تبعی مالک فضای آن است تا هر کجا که بالا رود و نیز به طور تبعی مالک زیرزمین است.

◆ **نکته ۱۷۳** هرگونه بنا یا درخت روی زمین و نیز هرگونه حفر یا بنا در زیر زمین، ملک مالک آن است، مگر اینکه خلاف آن اثبات شود.

◆ فصل دوم: در حق انتفاع ◆

◆ **نکته ۱۷۴** حق انتفاع حقی است که به موجب آن شخصی می‌تواند از منافع مالی استفاده کند که عین آن مال متعلق به شخص دیگری است یا مالک خاص ندارد.

◆ مبحث اول: در عمری و رقبی و سکنی ◆

◆ **نکته ۱۷۵** حق انتفاع به سه نوع عمری، رقبی و سکنی تقسیم می‌شود.

◆ **نکته ۱۷۶** حق انتفاعی که به مدت عمر یک نفر برقرار شده، عمری نام دارد خواه به مدت عمر مالک باشد یا منتفع یا شخص ثالث.

◆ **نکته ۱۷۷** حق انتفاعی که برای مدت معین برقرار شده باشد، رقبی نامیده می‌شود.

◆ **نکته ۱۷۸** حق انتفاع از یک مسکن را سکنی می‌نامند که ممکن است خود به صورت عمری یا رقبی برقرار شده باشد.

◆ **نکته ۱۷۹** حق انتفاع یک حق مالی است که موضوع آن باید یک شیء مادی باشد، زیرا حق انتفاع یک حق عینی تلقی می‌شود و لذا عقد حق انتفاعی که در مورد یک شیء غیرمادی برقرار می‌شود مانند استفاده از مالکیت فکری، عقدی غیرمعین و مشمول ماده ۱۰ ق.م. خواهد بود.

◆ **نکته ۱۸۰** حق انتفاع یک حق عینی است که به تبع موضوع آن می‌تواند منقول یا غیرمنقول باشد و همچنین می‌تواند به صورت موقت یا دائم برقرار شود.

◆ **نکته ۱۸۱** حق انتفاع علی‌القاعده حقی است رایگان؛ اما معوض بودن آن نیز مورد منع

قانونی قرار نگرفته است.

- ◆ **نکته ۱۸۲** ◆ استثنائاً در عقد وقف، انعقاد عقد به صورت معوض موجب بطلان عقد می شود.
- ◆ **نکته ۱۸۳** ◆ در حق انتفاع، منتفع نمی تواند مالکیت منافع مال را به دیگری منتقل کند، زیرا خود مالک منافع نیست، ولی می تواند اصل حق انتفاع خود را به دیگری واگذار نماید، مگر اینکه علت عمده واگذاری حق انتفاع، شخصیت منتفع بوده باشد.
- ◆ **نکته ۱۸۴** ◆ در حق انتفاع به صورت عمری، در صورتی که به مدت عمر مالک برقرار شده باشد، با فوت مالک برطرف می شود.
- ◆ **نکته ۱۸۵** ◆ اگر حق انتفاع به مدت عمر منتفع یا ثالث برقرار شده باشد، فوت مالک اثری در آن ندارد و وارثان او نمی توانند مزاحم صاحب حق انتفاع شوند.
- ◆ **نکته ۱۸۶** ◆ قراردادی که به موجب آن، مالک بدون تعیین مدت و به صورت مطلق، حق انتفاع از مال خود را به دیگری واگذار می نماید، حبس مطلق نام دارد.
- ◆ **نکته ۱۸۷** ◆ در حبس مطلق مالک می تواند هر زمان که خواست از آن رجوع کند و در هر صورت با فوت مالک، حق انتفاع از بین می رود.
- ◆ **نکته ۱۸۸** ◆ عقد حق انتفاعی که به صورت عمری یا رقبی برقرار شده لازم و در صورتی که به نحو حبس مطلق ایجاد شده، جایز است.
- ◆ **نکته ۱۸۹** ◆ حق سکنی اگر به صورت عمری یا رقبی برقرار شده باشد، لازم و در صورتی که به نحو حبس مطلق برقرار شده، جایز است.
- ◆ **نکته ۱۹۰** ◆ حق انتفاع می تواند به صورت معوض برقرار شود یا غیر معوض.
- ◆ **نکته ۱۹۱** ◆ زنی که به طلاق رجعی، طلاق داده شده، در ایام عده حق سکنی در منزل شوهر را دارد؛ اما این حق نه به موجب عقد بلکه به موجب حکم قانون به وجود می آید.

- ◆ **نکته ۱۹۲** حبس مطلق هر چند با فوت مالک بر طرف می‌شود و عقدی است جایز، اما به عقیده برخی، این عقد، عقدی است غیراذنی، لذا با حجر مالک یا منتفع زایل نخواهد شد.
- ◆ **نکته ۱۹۳** اگر مالک مالی، حق انتفاع از مال خود را تا ابد و به صورت همیشگی به دیگری واگذار نماید، چنین عقدی حبس مؤبد نامیده می‌شود که عقدی است لازم.
- ◆ **نکته ۱۹۴** حق انتفاع فقط در مورد اموالی برقرار خواهد شد که قابل بقا باشند و با استفاده از عین مال، از بین نروند.
- ◆ **نکته ۱۹۵** عقد حبس به عقد موجد حق انتفاع می‌گویند که در شمار عقود عینی قرار می‌گیرد. بدین معنی که قبض، شرط صحت آن است.
- ◆ **نکته ۱۹۶** در حق انتفاعی که به صورت مجانی برقرار می‌شود، فقدان اهلیت حابس موجب بطلان عقد خواهد بود؛ زیرا چنین معامله‌ای در شمار تصرفات صرفاً مضر قرار می‌گیرد.
- ◆ **نکته ۱۹۷** حابس یعنی شخصی که حق انتفاع از مال خود را به دیگری واگذار می‌کند یا باید مالک مال باشد یا باید حق انتفاع از مال را داشته باشد.
- ◆ **نکته ۱۹۸** حق انتفاع را فقط در مورد شخصی می‌توان برقرار کرد که در حین عقد، موجود باشد؛ لذا منتفع باید موجود باشد.
- ◆ **نکته ۱۹۹** حمل هم در حکم موجود است و در صورت زنده متولد شدن، برقراری این حق برای او صحیح است و در این حالت قبول عقد با ولی او یا امین موقت خواهد بود.
- ◆ **نکته ۲۰۰** حق انتفاع بر معدوم صحیح نیست؛ مگر به تبع موجود.
- ◆ **نکته ۲۰۱** حق انتفاع هم در مورد اموال مشاع قابل برقراری است و هم در مورد اموال مفروز.
- ◆ **نکته ۲۰۲** مفروز مالی است که تماماً متعلق به یک مالک است، یعنی همه آن، برای یک

مالک است و مشاع مالی است که متعلق به چند مالک باشد و چند نفر در آن شریک باشند به نحوی که هریک از اجزای مال، موضوع حق تمام شریکان باشد.

◆ **نکته ۲۰۳** ◆ وقف نیز مانند حق انتفاع، بر معدوم صحیح نیست؛ مگر به تبع موجود.

◆ **نکته ۲۰۴** ◆ وصیت بر معدوم صحیح نیست؛ حتی به تبع موجود.

◆ **نکته ۲۰۵** ◆ حبس مطلق، حق انتفاعی است که بدون تعیین مدت برقرار شده و با فوت مالک یا منتفع از بین می‌رود و مالک قبل از فوت، حق رجوع دارد، ولی این عقد به دلیل غیراذنی بودن با حجر مالک یا منتفع، منفسخ نخواهد شد.

◆ **نکته ۲۰۶** ◆ علاوه بر حق انتفاع، در عقود وقف، عاریه و اجاره نیز مال موضوع عقد می‌بایست در برابر استفاده، قابلیت بقا داشته باشد.

◆ **نکته ۲۰۷** ◆ مالک می‌تواند عین مال خود را به دیگری منتقل کند، ولی حق انتفاع از آن را تا مدت معین یا تا پایان عمر خود، طرف قرارداد یا شخص ثالث برای خود محفوظ نگه دارد.

◆ **نکته ۲۰۸** ◆ حق انتفاع ممکن است در اثر وصیت برقرار شود بدین صورت که موصی، عین مال خود را برای وارثان باقی گذاشته و حق انتفاع از آن را به دیگری منتقل کند یا عین مالی را به موصی‌له تملیک نموده و انتفاع از آن را برای مدتی به وارثان واگذار کند.

◆ **نکته ۲۰۹** ◆ مالی که قبض و اقباض آن ممکن نباشد، عقد حبس در مورد آن باطل است زیرا قبض شرط صحت عقد موجد حق انتفاع است. ولی اگر منتفع خود قادر به قبض و استیلاء بر مال باشد، عقد صحیح خواهد بود.

◆ **نکته ۲۱۰** ◆ در صورتی که به موجب عقد حبس، حق انتفاع مالی به دیگری واگذار شده باشد و سپس مالک، عین مال را به دیگری انتقال دهد این انتقال، از بین برنده حق انتفاع نخواهد بود و لذا حق انتفاع همچنان باقی است.

◆ **نکته ۲۱۱** تفاوتی که میان حبس و وقف وجود دارد این است که در وقف، فک ملک صورت گرفته و مال از مالکیت خارج می‌شود ولی در حبس، فک ملک صورت نمی‌گیرد و مال همچنان در ملکیت حابس باقی می‌ماند.

◆ **نکته ۲۱۲** منتفع در حق انتفاع می‌بایست از سوءاستفاده نسبت به مال موضوع عقد پرهیزد و در محافظت از آن تعدی و تفریط نکند.

◆ **نکته ۲۱۳** منتفع در عقد موجد حق انتفاع، امین محسوب می‌گردد.

◆ **نکته ۲۱۴** منتفع نمی‌تواند مصرفی را که مالک مال برای استفاده از آن مشخص کرده است تغییر دهد.

◆ **نکته ۲۱۵** تعدی و تفریط منتفع در حفاظت از مال، تقصیر محسوب شده و ید امانی منتفع را به ید ضمانی تبدیل می‌کند.

◆ **نکته ۲۱۶** تعدی به معنای انجام عملی است که شخص نمی‌بایست انجام دهد مانند شکستن شیشه‌های اتومبیل و تفریط به معنای عدم انجام کاری است که شخص باید انجام دهد مانند خودداری از آبیاری به موقع درختان.

◆ **نکته ۲۱۷** هزینه‌هایی که برای انتفاع از عین مال لازم است و نیز هزینه‌هایی که برای تسهیل استفاده از مال یا بهره‌برداری بیشتر از آن لازم است، به عهده منتفع است، مگر آنکه خلاف آن شرط شده باشد.

◆ **نکته ۲۱۸** هزینه‌هایی که برای نگهداری از مال موضوع انتفاع ضرورت دارد به عهده مالک مال است، مگر در صورت شرط خلاف.

◆ **نکته ۲۱۹** ید منتفع نسبت به مال موضوع حق انتفاع امانی است و لذا در صورت تلف مال، مسئولیتی متوجه او نخواهد بود، مگر در صورت ارتکاب تعدی یا تفریط.

◆ **نکته ۲۲۰** حق انتفاع حقی است مالی که اصولاً قابل انتقال است، مگر اینکه حق انتقال

به غیر از منتفع سلب شده باشد.

◆ **نکته ۲۲۱** ◆ برقراری حق انتفاع نسبت به یک مال، مانع از این نخواهد بود که مالک، عین مال خود را به دیگری انتقال دهد.

◆ **نکته ۲۲۲** ◆ در حبس دائم در قیاس با وقف می‌توان گفت، هزینه حفظ و نگهداری از مال باید از منافع آن پرداخت شود.

◆ **نکته ۲۲۳** ◆ مخارج نگهداری از مال در عقد موجد حق انتفاع و عقد اجاره به عهده مالک است، مگر در صورت شرط خلاف.

◆ **نکته ۲۲۴** ◆ مخارج نگهداری از مال در عقد عاریه مطابق ماده ۶۴۶ ق.م.تابع عرف و عادت است، مگر در صورتی که خلاف آن شرط شده باشد.

◆ **نکته ۲۲۵** ◆ مخارج لازم جهت استفاده از مال در عقد موجد حق انتفاع به عهده منتفع و در عقد عاریه به عهده مستعیر خواهد بود، مگر در صورت شرط خلاف.

◆ **نکته ۲۲۶** ◆ مخارج لازم جهت استفاده از عین مستأجره در عقد اجاره به عهده مؤجر (مالک) خواهد بود، مگر در صورت شرط خلاف،

◆ **نکته ۲۲۷** ◆ مطابق ماده ۵۱ ق.م. حق انتفاع در صورت انتضای مدت یا در صورت تلف شدن مالی که موضوع حق انتفاع است، زایل شده و از بین می‌رود.

◆ **نکته ۲۲۸** ◆ علاوه بر دو مورد فوق‌الذکر، اعراض نیز موجب از بین رفتن حق انتفاع خواهد شد بدین معنی که منتفع از حق عینی خود صرف‌نظر نموده و بدین صورت حق انتفاع زایل گردد.

◆ **نکته ۲۲۹** ◆ در صورتی که به‌موجبی، منتفع و مالک عین، یک شخص شود، حق انتفاع پایان می‌یابد بدین صورت که مالک عین مال خود را به منتفع منتقل کند یا منتفع، حق انتفاع از مال را به مالک واگذار کند.

- ◆ **نکته ۲۳۰** در حبس مطلق، رجوع مالک یا فوت او موجب زوال حق انتفاع خواهد شد.
- ◆ **نکته ۲۳۱** فک ملک بدین صورت که مال بر اثر عاملی مانند ملی شدن از ملکیت خصوصی افراد خارج شود، موجب زوال حق انتفاع است.
- ◆ **نکته ۲۳۲** اگر در عقد حبس، شرط خیار پیش‌بینی شده باشد، در صورت فسخ عقد از سوی ذوالخیار، حق انتفاع پایان می‌یابد.
- ◆ **نکته ۲۳۳** در صورت گذشت ۱۰ سال از برقراری حق انتفاع، و مانع شدن مالک از استفاده منتفع، دعوی وجود حق انتفاع در دادگاه به لحاظ مرور زمان پذیرفته نخواهد شد. چنین عاملی باعث زوال حق نمی‌گردد، ولی چون دعوی راجع به آن در دادگاه مسموع نیست و حقی که قابل مطالبه باشد به لحاظ حقوقی، اثر نخواهد داشت، این عامل را نیز با مسامحه می‌توان در زمره اسباب زوال حق انتفاع قرار داد.
- ◆ **نکته ۲۳۴** در حق انتفاعی که به صورت عمری برقرار شده، با فوت کسی که حق انتفاع به مدت عمر او برقرار شده، حق انتفاع پایان می‌یابد.
- ◆ **نکته ۲۳۵** در صورتی که منتفع از مال موضوع انتفاع سوء استفاده کند یا شرایط مقرر شده از سوی مالک را رعایت نکند و همین امر موجب خسارتی بر موضوع حق انتفاع شود، منتفع نسبت به خسارات و ضررهای وارده به مالک، ضامن خواهد بود.
- ◆ **نکته ۲۳۶** سوء استفاده منتفع از مال موضوع حق انتفاع، موجب بطلان یا زوال حق انتفاع نخواهد شد و تنها موجب ضامن شدن منتفع نسبت به خسارات وارده به مالک می‌شود.
- ◆ **نکته ۲۳۷** اگر شخصی مالی را غصب کند و خسارتی به مال وارد شود، غاصب در برابر مالک مال، ضامن خواهد نه منتفع.
- ◆ **نکته ۲۳۸** اسقاط حقوق عینی را اعراض و اسقاط حقوق دینی را ابراء می‌گویند.
- ◆ **نکته ۲۳۹** وجود حق انتفاع برای شخصی نسبت به یک مال موجب ممنوعیت مالک از

انتقال عین مال به دیگری نخواهد بود.

◆ **نکته ۱۴۰** ◆ اگر مالکیت منافع مالی به موجب عقد اجاره به دیگری منتقل شده باشد، مالک حق انتقال عین مال به دیگری را خواهد داشت.

◆ **نکته ۱۴۱** ◆ اگر نسبت به مالی، حق ارتفاق برقرار شده باشد، چنین مالی از سوی مالک قابل انتقال است.

◆ **نکته ۱۴۲** ◆ در صورت انتقال مالی که نسبت به آن حق انتفاع یا ارتفاق برقرار شده یا مالکیت منافع آن به موجب عقد اجاره به دیگری منتقل شده است، حق صاحب حق یا مستأجر نسبت به مال کماکان باقی خواهد بود و چنین امری موجب زوال حق نمی‌شود.

◆ **نکته ۱۴۳** ◆ در صورتی که مالک، حق انتفاع را به منتفع واگذار کند و سپس عین مال را به خود منتفع منتقل کند به دلیل اتحاد مالک و منتفع نسبت به مال، حق انتفاع پایان می‌پذیرد.

◆ **نکته ۱۴۴** ◆ در صورت انتقال مالی که حق انتفاع آن به دیگری واگذار شده است، عقد بیع و حق انتفاع هر دو صحیح خواهند بود. ولی خریدار در صورت جهل نسبت به وجود حق انتفاع نسبت به مال می‌تواند عقد بیع را فسخ کند.

◆ **نکته ۱۴۵** ◆ مبنای حق فسخی که خریدار در مورد بند قبل پیدا می‌کند، خیار تخلف از شرط ضمنی است.

◆ **نکته ۱۴۶** ◆ اگر در عقد حق انتفاع نسبت به کیفیات استفاده از مال یا برخی شرایط انتفاع سکوت شده باشد، این کیفیات تابع عرف و عادت خواهد بود.

◆ **نکته ۱۴۷** ◆ حق انتفاع حقی است مالی و حقوق مالی اصولاً قابل انتقال هستند؛ لذا حق انتفاع از سوی منتفع اصولاً قابلیت انتقال دارد.

◆ **نکته ۱۴۸** ◆ انتقال حق انتفاع از سوی منتفع ممکن است ارادی باشد و این در صورتی است که منتفع به موجب عقدی حق انتفاع خود را به دیگری واگذار کند، اما در صورت شرط

خلاف بین مالک و منتفع، انتقال حق امکان پذیر نیست.

◆ **نکته ۲۴۹** انتقال حق انتفاع به صورت قهری و در اثر فوت منتفع نیز امکان پذیر است؛ مگر در صورت قائم به شخص بودن حق.

◆ **نکته ۲۵۰** در صورت وجود شرط خلاف بین مالک و منتفع، انتقال ارادی حق انتفاع امکان پذیر نیست؛ ولی انتقال قهری همچنان ممکن است.

◆ **نکته ۲۵۱** مالک عین مال، مالک منفعت مال (مستأجر) و دارنده حق انتفاع همگی در صورت عدم وجود شرط خلاف می توانند حق انتفاع از مال را به دیگری منتقل کنند.

◆ **نکته ۲۵۲** در صورتی که حق انتفاع به صورت حبس مطلق یا عمری و به مدت عمر منتفع برقرار شده باشد، با فوت منتفع زایل می گردد و به وارث منتقل نخواهد شد.

◆ **نکته ۲۵۳** حق انتفاع به موجب یک عقد به وجود می آید، ولی اباحه انتفاع می تواند به موجب یک عقد ایجاد شود (عاریه) یا به موجب یک ایقاع که به آن اذن در انتفاع می گویند.

◆ **نکته ۲۵۴** اذن قابل رجوع است و لذا اباحه در انتفاع که مبتنی بر اذن است، قابل رجوع است، ولی حق انتفاع قابل رجوع نیست.

◆ مبحث دوم: در وقف ◆

◆ **نکته ۲۵۵** وقف، عبارت است از اینکه عین مال حبس شده و منافع آن تسبیل شود.

◆ **نکته ۲۵۶** وقف، عقدی است لازم و واقف و موقوف علیهم هیچ یک نمی توانند آن را بهم بزنند.

◆ **نکته ۲۵۷** وقف، کامل ترین نوع حبس ها است و حبس عین مال بدین معنی است که مال پس از تحقق عقد وقف، نه مال واقف است و نه موقوف علیهم.

◆ **نکته ۲۵۸** وقف عقدی است مجانی و عوضی در برابر مال موقوفه قرار نمی‌گیرد.

◆ **نکته ۲۵۹** وقف عقدی است مسامحه‌ای که بنای واقف در آن بر احسان و مسامحه است؛ لذا در آن علم تفضیلی به مورد معامله شرط نیست.

◆ **نکته ۲۶۰** وقف عقدی است عینی و قبض مورد معامله، شرط صحت آن است.

◆ **نکته ۲۶۱** وقف به ۲ نوع عام و خاص تقسیم می‌شود. وقف عام وقفی است که یا موقوف‌علیهم در آن غیر محصور و بی‌شمار هستند مثل فقرا یا وقف بر مصالح عامه و در جهت امور عام‌المنفعه است مانند ساخت بیمارستان و مدرسه.

◆ **نکته ۲۶۲** وقف خاص وقفی است که در آن موقوف‌علیهم محصور و قابل شمارش هستند مانند وقف بر فرزندان و یا موقوف‌علیهم اشخاص معینی هستند مثل آقای «الف» و «ب» و «ج».

◆ **نکته ۲۶۳** مقصود از حبس عین در وقف این است که مال موقوفه از مالکیت واقف خارج می‌شود، بدون اینکه به مالکیت شخص دیگری درآید و لذا چنین مالی دیگر قابلیت نقل و انتقال ندارد، لذا نه قابل فروش است نه هبه نه مهریه‌دادن ...

◆ **نکته ۲۶۴** مقصود از تسبیل منفعت این است که منافع مال موقوفه در راه هدفی صرف شود که واقف برای آن مشخص کرده است.

◆ **نکته ۲۶۵** وقف، شخصیت حقوقی می‌یابد و نه ملک واقف است نه موقوف‌علیهم خواه وقف عام باشد یا خاص.

◆ **نکته ۲۶۶** وقف عقدی است مجانی و در عین حال، قابلیت شرط عوض در آن وجود ندارد.

◆ **نکته ۲۶۷** در صورتی که در وقف شرط عوض گذاشته شده باشد، شرط باطل است، اما مبطل عقد نیست.

◆ **نکته ۲۶۸** در عقد حبس، فک ملک صورت نمی‌گیرد؛ ولی در وقف فک ملک صورت گرفته و مال از مالکیت واقف خارج می‌شود.

◆ **نکته ۲۶۹** در عقد وقف به دلیل صورت گرفتن فک ملک، واقف نمی‌تواند مال موقوفه را بفروشد، ولی در حبس، مالک مال (حابس) می‌تواند مال موضوع حق انتفاع را به فروش برساند.

◆ **نکته ۲۷۰** وقف عقدی است دائمی که عین مال برای همیشه حبس و منافع آن تسبیل می‌شود، اما حق انتفاع (حبس) می‌تواند دائمی باشد که به آن حبس مؤبد می‌گویند و همچنین می‌تواند موقت باشد.

◆ **نکته ۲۷۱** شباهت وقف با عقد حبس این است که هر دو متضمن ایجاد حق انتفاع از مال هستند.

◆ **نکته ۲۷۲** وقف عقدی است دائمی و شرط مدت در آن باطل و مبطل عقد است؛ زیرا چنین شرطی خلاف مقتضای ذات عقد است

◆ **نکته ۲۷۳** خیار شرط در عقد وقف راه ندارد؛ زیرا درج شرط خیار در عقد وقف، خلاف مقتضای ذات عقد است.

◆ **نکته ۲۷۴** به دلیل ویژگی ذاتی عقد وقف که دائمی بودن حبس مال است، اقاله عقد وقف هم جایز نیست؛ زیرا چنین توافقی موجب صدمه به منافع اشخاص ثالث (موقوف‌علیهم) یا منافع عمومی (در وقف عام) می‌شود.

◆ **نکته ۲۷۵** از آنجا که عقد وقف عقدی غیرمغانبه‌ای و مبتنی بر مسامحه است، علم اجمالی به مورد معامله در آن کفایت می‌کند.

◆ **نکته ۲۷۶** عقد وقف، عقدی است معین که شرایط، احکام و آثار آن در ق.م.پیش‌بینی شده است.