

بِسْمِ اللّٰهِ  
الرَّحْمٰنِ  
الرَّحِیْمِ

# قانون پيار قانون مدنی

مؤلفان:

سید رضا ہاشمی- فواد ہاشم زادہ- رضا کریمی منفرد

انتشارات چتر دانش



- سرشناسه
- عنوان قراردادی
- عنوان و نام پدیدآور

- مشخصات نشر
- مشخصات ظاهری
- شابک
- وضعیت فهرست نویسی
- موضوع
- موضوع
- موضوع
- موضوع
- شناسه افزوده
- شناسه افزوده
- رده بندی کنگره
- رده بندی دیویی
- شماره کتابشناسی ملی
- وضعیت رکورد



- نام کتاب
- ناشر
- مؤلفان
- نوبت و سال چاپ
- شمارگان
- شابک
- قیمت

هاشمی، سیدرضا، ۱۳۷۰-

ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc

قانون‌یار قانون مدنی/مولفان سیدرضا هاشمی، فواد هاشم‌زاده،

رضا کریمی منفرد

تهران: چتر دانش، ۱۴۰۰.

ص. ۸۴۶

۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۸۸-۳-ریال ۱۹۵۰۰۰۰

فیپا

قانون مدنی -- ایران -- راهنمای آموزشی (عالی)

Civil law -- Iran -- Study and teaching (Higher)

قانون مدنی -- ایران -- آزمون‌ها و تمرین‌ها (عالی)

Civil law -- Iran -- Examinations, questions, etc. (Higher)

هاشم‌زاده، فواد، ۱۳۷۳-

کریمی منفرد، رضا، ۱۳۴۹ -

KMH۴۹۴

۳۴۷/۵۵

۷۵۹۱۱۷۰

فیپا

قانون یار قانون مدنی

چتر دانش

سیدرضا هاشمی - فواد هاشم‌زاده - رضا کریمی منفرد

سوم - ۱۴۰۲

۲۰۰۰

۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۸۸-۳

۳۹۵۰۰۰ تومان

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

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.





## سخن ناشر

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرتعدادترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آنها قرار دارد، در واقع، مجموعه کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند. این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این‌ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

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

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش



# فهرست

۱۱	قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸
۱۱	مقدمه: در انتشار و آثار و اجراء قوانین به طور عموم
۱۶	جلد اول: در اموال
۱۶	کتاب اول: در بیان اموال و مالکیت به طور کلی
۱۶	باب اول: در بیان انواع اموال
۱۸	فصل اول: در اموال غیرمنقول
۲۲	فصل دوم: در اموال منقوله
۲۴	فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد
۲۹	باب دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال حاصل می‌شود
۳۳	فصل اول: در مالکیت
۴۱	فصل دوم: در حق انتفاع
۴۲	مبحث اول: در عمری و رقبی و سکنی
۴۹	مبحث دوم: در وقف
۷۰	مبحث سوم: در حق انتفاع از مباحات
۷۱	فصل سوم: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر و در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور
۷۱	مبحث اول: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر
۷۷	مبحث دوم: در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور
۸۸	مبحث سوم: در حریم املاک
۹۰	مبحث دوم: در اسباب تملک
۹۱	قسمت اول: در احیای اراضی موات و حیزات اشیاء مباحه
۹۱	باب اول: در احیای اراضی موات و مباحه
۹۳	باب دوم: در حیزات مباحات
۹۶	باب سوم: در معادن
۹۷	باب چهارم: در اشیا پیدا شده و حیوانات ضالّه
۹۷	فصل اول: در اشیا پیدا شده
۱۰۰	فصل دوم: در حیوانات ضاله
۱۰۱	باب پنجم: در دقینه

۱۰۳	باب ششم: در شکار
۱۰۴	قسمت دوم: در عقود و معاملات و الزامات
۱۰۴	باب اول: در عقود و تعهدات به طور کلی
۱۰۷	فصل اول: در اقسام عقود و معاملات
۱۱۴	فصل دوم: در شرایط اساسی برای صحت معامله
۱۴۰	مبحث دوم: در اهلیت طرفین
۱۴۷	مبحث سوم: در مورد معامله
۱۵۰	مبحث چهارم: در جهت معامله
۱۵۴	فصل سوم: در اثر معاملات
۱۵۴	مبحث اول: در قواعد عمومی
۱۶۱	مبحث دوم: در خسارات حاصله از عدم اجرای تعهدات
۱۶۸	مبحث سوم: در اثر عقود نسبت به اشخاص ثالث
۱۷۰	فصل چهارم: در بیان شرایطی که در ضمن عقد می‌شود
۱۷۰	مبحث اول: در اقسام شرط
۱۷۵	مبحث دوم: در احکام شرط
۱۸۶	فصل پنجم: در معاملاتی که موضوع آن مال غیر است یا معاملات فضولی
۱۹۸	فصل ششم: در سقوط تعهدات
۱۹۹	مبحث اول: در وفای به عهد
۲۱۵	مبحث دوم: در اقاله
۲۲۱	مبحث سوم: در ابراء
۲۲۵	مبحث چهارم: در تبدیل تعهد
۲۲۸	مبحث پنجم: در تهاتر
۲۳۴	مبحث ششم: مالکیت ما فی الذمه
۲۳۷	باب دوم: در الزاماتی که بدون قرارداد حاصل می‌شود
۲۳۷	فصل اول: در کلیات
۲۴۲	فصل دوم: در ضمان قهری
۲۴۳	مبحث اول: در غضب

۲۵۸	مبحث دوم: در ائتلاف
۲۶۱	مبحث سوم: در تسیب
۲۶۹	مبحث چهارم: در استیفاء
۲۷۳	باب سوم: در عقود معینه مختلفه
۲۷۳	فصل اول: در بیع
۲۷۳	مبحث اول: در احکام بیع
۲۷۷	مبحث دوم: در طرفین معامله
۲۷۹	مبحث سوم: در مبیع
۲۸۶	مبحث چهارم: در آثار بیع
۲۸۷	فقره اول: در مالکیت مبیع و ثمن
۲۹۰	فقره دوم: در تسلیم
۳۰۵	فقره سوم: در ضمان درک
۳۰۸	فقره چهارم: در تأدیه ثمن
۳۰۹	مبحث پنجم: در خيارات و احکام راجعه به آن
۳۰۹	فقره اول: در خيارات
۳۱۱	اول: در خيار مجلس
۳۱۲	دوم: در خيار حیوان
۳۱۵	سوم: در خيار شرط
۳۱۸	چهارم: در خيار تأخیر ثمن
۳۲۱	پنجم: در خيار رؤیت و تخلف وصف
۳۲۴	ششم: در خيار غبن
۳۲۸	هفتم: در خيار عیب
۳۳۷	هشتم: در خيار تدلیس
۳۳۹	نهم: در خيار تبعض صفقه
۳۴۲	دهم: در خيار تخلف شرط
۳۴۴	فقره دوم: در احکام خيارات به طور کلی
۳۵۰	فصل دوم: در بیع شرط
۳۵۴	فصل سوم: در معاوضه

۳۵۵	فصل چهارم: در اجاره
۳۵۶	مبحث اول: در اجاره اشیا
۳۸۶	مبحث دوم: در اجاره حیوانات
۳۸۸	مبحث سوم: در اجاره اشخاص
۳۸۹	فقره اول: در اجاره خدمه و کارگر
۳۹۱	فقره دوم: در اجاره متصدی حمل و نقل
۳۹۲	فصل پنجم: در مزارعه و مساقات
۳۹۲	مبحث اول: در مزارعه
۴۰۵	مبحث دوم: در مساقات
۴۰۷	فصل ششم: در مضاربه
۴۱۶	فصل هفتم: در جعاله
۴۲۵	فصل هشتم: در شرکت
۴۲۵	مبحث اول: در احکام شرکت
۴۳۵	مبحث دوم: در تقسیم اموال شرکت
۴۴۵	فصل نهم: در ودیعه
۴۴۵	مبحث اول: در کلیات
۴۴۹	مبحث دوم: در تعهدات امین
۴۶۱	مبحث سوم: در تعهدات امانت‌گذار
۴۶۲	فصل دهم: در عاریه
۴۷۰	فصل یازدهم: در قرض
۴۷۴	فصل دوازدهم: در قمار و گرویندی
۴۷۶	فصل سیزدهم: در وکالت
۴۷۶	مبحث اول: در کلیات
۴۸۳	مبحث دوم: در تعهدات وکیل
۴۸۸	مبحث سوم: در تعهدات موکل
۴۹۰	مبحث چهارم: در طرق مختلفه انقضاء وکالت
۴۹۶	فصل چهاردهم: در ضمان عقدی
۴۹۶	مبحث اول: در کلیات

۵۰۶	مبحث دوم: در اثر ضمان بین ضامن و مضمون له
۵۱۱	مبحث سوم: در اثر ضمان بین ضامن و مضمون عنه
۵۱۷	مبحث چهارم: در اثر ضمان بین ضامنین
۵۱۹	فصل پانزدهم: در حواله
۵۲۶	فصل شانزدهم: در كفالت
۵۳۶	فصل هفدهم: در صلح
۵۴۸	فصل هجدهم: در رهن
۵۶۲	فصل نوزدهم: در هبه
۵۷۰	قسمت سوم: در اخذ به شفعه
۵۸۲	قسمت چهارم: در وصایا وارث
۵۸۲	باب اول: در وصایا
۵۸۲	فصل اول: در کلیات
۵۸۹	فصل دوم: در موصی
۵۹۳	فصل سوم: در موصی به
۵۹۷	فصل چهارم: در موصی له
۶۰۰	فصل پنجم: در وصی
۶۰۳	باب دوم: در ارث
۶۰۳	فصل اول: در موجبات ارث و طبقات مختلفه ارث
۶۰۶	فصل دوم: در تحقق ارث
۶۱۱	فصل سوم: در شرایط و جمله از موانع ارث
۶۱۷	فصل چهارم: در حجب
۶۲۱	فصل پنجم: در فرض و صاحبان فرض
۶۲۶	فصل ششم: در سهم الارث طبقات مختلفه وراث
۶۲۶	مبحث اول: در سهم الارث طبقه اول
۶۳۱	مبحث دوم: در سهم الارث طبقه دوم
۶۳۴	مبحث سوم: در سهم الارث وراث طبقه سوم
۶۴۱	مبحث چهارم: در میراث زوج و زوجه



کتاب سوم: در مقررات مختلفه ..... ۶۴۶

## **جلد دوم: در اشخاص ..... ۶۵۰**

کتاب اول: در کلیات ..... ۶۵۰

کتاب دوم: در تابعیت ..... ۶۶۳

کتاب سوم: در اسناد سجل احوال ..... ۶۶۹

کتاب چهارم: در اقامتگاه ..... ۶۷۵

کتاب پنجم: در غایب مفقودالاثر ..... ۶۸۰

کتاب ششم: در قرابت ..... ۶۸۹

کتاب هفتم: در نکاح و طلاق ..... ۶۹۲

باب اول: در نکاح ..... ۶۹۲

فصل اول: در خواستگاری ..... ۶۹۲

فصل دوم: قابلیت صحی برای ازدواج ..... ۶۹۶

فصل سوم: در موانع نکاح ..... ۶۹۹

فصل چهارم: شرایط صحت نکاح ..... ۷۰۸

فصل پنجم: وکالت در نکاح ..... ۷۱۳

فصل ششم: در نکاح منقطع ..... ۷۱۵

فصل هفتم: در مهر ..... ۷۱۷

فصل هشتم: در حقوق و تکالیف زوجین نسبت به یکدیگر ..... ۷۳۱

باب دوم: در انحلال عقد نکاح ..... ۷۴۳

فصل اول: در امکان فسخ نکاح ..... ۷۴۴

فصل دوم: در طلاق ..... ۷۵۱

مبحث اول: در کلیات ..... ۷۵۱

مبحث دوم: در اقسام طلاق ..... ۷۵۸

مبحث سوم: در عده ..... ۷۶۳

کتاب هشتم: در اولاد ..... ۷۶۷

باب اول: در نسب ..... ۷۶۷

باب دوم: در نگهداری و تربیت اطفال ..... ۷۷۲

۷۷۹.....	باب سوم: در ولایت قهری پدر و جد پدری
۷۸۶.....	کتاب نهم: در خانواده
۷۸۶.....	فصل اول: الزام به انفاق
۷۹۱.....	کتاب دهم: در حجر و قیمومت
۷۹۱.....	فصل اول: در کلیات
۷۹۸.....	فصل دوم: در موارد نصب قیم و ترتیب آن
	فصل سوم: در اختیارات و وظایف و مسئولیت قیم و حدود آن نظارت مدعی العموم در امور صغار و مجانین و اشخاص غیررشید
۸۰۵.....	
۸۱۱.....	فصل چهارم: در موارد عزل قیم
۸۱۴.....	فصل پنجم: در خروج از تحت قیمومت

## **۸۱۶..... جلد سوم: در ادله اثبات دعوا**

۸۱۷.....	کتاب اول: در اقرار
۸۱۷.....	باب اول: در شرایط اقرار
۸۲۴.....	باب دوم: در آثار اقرار
۸۲۹.....	کتاب دوم: در اسناد
۸۳۷.....	کتاب سوم: در شهادت
۸۳۷.....	باب اول: در موارد شهادت
۸۳۹.....	باب دوم: در شرایط شهادت
۸۴۱.....	کتاب چهارم: در امارات
۸۴۳.....	کتاب پنجم: در قسم

## قانون مدنی

مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸

### مقدمه: در انتشار و آثار و اجراء قوانین به طور عموم

**ماده ۱-** مصوبات مجلس شورای اسلامی و نتیجه همه پرسی، پس از طی مراحل قانونی به رئیس جمهور ابلاغ می‌شود. رئیس جمهور باید ظرف مدت پنج روز آن را امضا و به مجریان ابلاغ نماید و دستور انتشار آن را صادر کند؛ و روزنامه رسمی موظف است ظرف مدت ۷۲ ساعت پس از ابلاغ منتشر نماید.

**تبصره (اصلاحی ۱۳۷۰/۸/۱۴)** - در صورت استنکاف رئیس‌جمهور از امضا یا ابلاغ در مدت مذکور در این ماده، به دستور رئیس مجلس شورای اسلامی، روزنامه رسمی موظف است ظرف مدت ۷۲ ساعت مصوبه را چاپ و منتشر نماید.

**نکته ۱:** امضای رئیس‌جمهور به معنای اعلام رسمی تصویب قانون و رعایت تشریفات آن است.

**نکته ۲:** چنانچه تشریفات مقرر در قانون اساسی، در تصویب قانون رعایت نشده باشد، رئیس‌جمهور باید از امضای قانون موردنظر، امتناع کند.

**ماده ۲ (الحاقی ۱۳۴۸/۸/۲۹)** - قوانین پانزده روز پس از انتشار در سراسر کشور، لازم الاجرا است، مگر آن که در خود قانون ترتیب خاصی برای موقع اجرا مقرر شده باشد.

**نکته ۱:** مهلت پانزده روزه مقرر در این ماده، در رابطه با اجرای قانون موردنظر در خارج از کشور نیز لازم‌الرعایه است، مگر اینکه مبتنی بر دلیل موجهی، ایرانیان مقیم در خارج از کشور، به تصویب و اجرای آن قانون جاهل باشند که در فرض اثبات این امر، ادعای جهل آنان پذیرفته می‌شود.

**نکته ۲:** فرض بر علم به قانون است و ادعای جهل پس از مدت مزبور، پذیرفته نمی‌شود.

**نکته ۳:** سازمان‌های دولتی، تابع ابلاغ مقام‌های اداری است؛ بنابراین انتشار و گذشت مهلت پانزده روزه ناظر بر عموم مردم می‌باشد.

..... ✍  
 .....

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

**نکته:** لزوم انتشار در روزنامه رسمی، ناظر بر قوانین به معنای خاص کلمه می‌باشد و شامل آیین‌نامه‌ها و نظام‌نامه‌ها و تصویب‌نامه‌ها نمی‌شود.

..... ✍  
 .....

**ماده ۴ -** اثر قانون نسبت به آتییه است و قانون نسبت به ما قبل خود اثر ندارد، مگر اینکه در خود قانون، مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد.

**نکته ۱:** این ماده متضمن قاعده‌ای است به نام قاعده عطف به ماسبق نشدن قوانین و فوری بودن اثر قانون.  
**نکته ۲:** استثنائات قاعده عطف به ماسبق نشدن قوانین عبارتند از: مقررات مربوط به حدود، قصاص، دیات و تعزیرات منصوص شرعی، قوانین مخففه ناظر بر مجازات، قوانین مربوط تشکیلات قضایی و صلاحیت ذاتی و آیین دادرسی به معنی اخص، قوانین تفسیری.

**نکته ۳:** طبق تبصره ماده ۱۰ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲، عطف به ماسبق شدن قوانینی که ناظر بر کیفیات مخففه است، در مورد قوانینی که برای مدت معین و یا موارد خاص وضع شده است، اعمال نمی‌شود.

..... ✍  
 .....

**ماده ۵ -** کلیه سکنه ایران، اعم از اتباع داخله و خارجه، مطیع قوانین ایران خواهند بود، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

**نکته ۱:** در فرض تردید مجری بودن قانون ایران یا قانون خارجی، اصل بر اجرای قانون ایران در رابطه با سکنه‌ی ایران می‌باشد.

**نکته ۲:** طبق ماده ۳ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲، قوانین جزایی ایران درباره کلیه اشخاصی که در قلمروی حاکمیت زمینی، دریایی و هوایی ایران مرتکب جرم شوند، اعمال می‌شود.

**نکته ۳:** در جایی که قانون خارجی، مغایر نظم عمومی ایران باشد، قانون مزبور اجرا نخواهد شد.



**ماده ۶-** قوانین مربوط به احوال شخصیه از قبیل نکاح و طلاق و اهلیت اشخاص و ارث، در مورد کلیه اتباع ایران، ولو اینکه مقیم در خارجه باشند، مجری خواهد بود.

**نکته ۱:** احوال شخصیه ایرانیان غیر شیعه که مذهب آنان به رسمیت شناخته شده، محاکم باید قواعد و عادات مسلم آنان را به نحو ذیل اعمال نماید؛

- در مسایل مربوط به ارث و وصیت، عادات و قواعد مسلم در مذهب متوفی.

- در مسایل مربوط به فرزندخواندگی، عادات و قواعد مسلم در مذهبی که پدرخوانده یا مادرخوانده پیرو آن است.

**نکته ۲:** متقابلاً در کشور خارجی نیز، اجرای قانون ایران در آن کشور مستلزم این است که با نظم عمومی آن کشور تعارض نداشته باشد.



**ماده ۷-** اتباع خارجه مقیم در خاک ایران، از حیث مسایل مربوط به احوال شخصیه و اهلیت خود و همچنین از حیث حقوق ارثیه، در حدود معاهدات، مطیع قوانین و مقررات دولت متبوع خود خواهند بود.

**نکته ۱:** بر احوال شخصیه اتباع خارجی مقیم ایران، قانون ملی شخص، حاکم خواهد بود.

**نکته ۲:** صرفاً قوانین ماهوی مربوط به احوال شخصیه و حقوق ارثیه تابع قانون ملی تبعه خارجی می باشد و قوانین شکلی ناظر بر احوال شخصیه و حقوق ارثیه تابع قانون ایران می باشد.

**نکته ۳:** قواعد مذهبی و احوال شخصیه، ایرانیان غیر شیعه نیز، در فرضی که مغایر با نظم عمومی باشد، اجرا نخواهد شد.

**نکته ۴:** طبق ماده ۹۷۳ قانون مدنی، چنانچه قانون خارجه ای که باید طبق ماده ۷ اجرا شود، به قانون دیگری احاله داده باشد، محکمه مکلف به رعایت این احاله نیست، مگر اینکه احاله به قانون ایران داده شده باشد.



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

**نکته:** این ماده ناظر بر مالیات، اداره، انتفاع عین و منافع و تشریفات آن است، لکن حقوق ارثی و وصیت بیگانگان، کماکان تابع قانون ملی آنان است.

.....  
 .....

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

**نکته ۱:** چنانچه قانون مخالف با عهدنامه وضع شود، محاکم داخلی باید قانون مخالف را اجرا نماید، زیرا آخرین اراده قانونگذار می باشد.

**نکته ۲:** از آنجایی که عهدنامه در حکم قانون است، می تواند مخصص یا ناسخ قوانین باشد.

.....  
 .....

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

**نکته ۱:** آنچه موجب عدم نفوذ قراردادهای خصوصی می شود، مخالفت آنها با قوانین آمره است نه تکمیلی.

**نکته ۲:** قوانین مربوط به امور مالی، اصولاً تکمیلی و قوانین مربوط به امور غیرمالی و احوال شخصیه اصولاً آمره و مربوط به نظم عمومی هستند.

**نکته ۳:** قراردادهای خصوصی علاوه بر عدم مخالفت با قوانین آمره، می بایست با نظم عمومی و اخلاق حسنه نیز مخالفت نداشته باشند، تا نافذ و معتبر باشند.

**نکته ۴:** ماده ۱۰ در رابطه با عقود معین نیز کارایی دارد و می تواند احکامی مخالف با قواعد غیرامری آن عقد را مقرر کند یا سایر مواردی که در قانون ناظر بر آن عقد را پیش بینی نکرده، پوشش دهد.

**نکته ۵:** با توجه به اصل لزوم و رضایی بودن عقود، باید بیان داشت که قراردادهای خصوصی که از آنها به عنوان عقود غیرمعین نیز یاد می شود، عقودی لازم و رضایی می باشند.

.....  
 .....

**۱- در حقوق موضوعه ایران، برای اینکه توافقها و تراضیها معتبر و لازم الاتباع باشند....**

(سررقتری ۷۴)

الف) کافی است که حتی به صورت یک عقد نامعین جلوه گر شوند.

ب) باید حتماً به صورت یکی از عقود لازم تجلی پیدا کنند.

ج) باید حتماً در قالب یکی از عقود معین در آیند.

د) باید حتماً به صورت شرط ضمن عقد تملیکی منجز گنجانیده شود.

۱۲- در اصطلاح قانون مدنی ایران، قرارداد فصوصی به چه عقدی گفته می‌شود؟ (ارشد آزاد ۸۰)

الف) عقد معین

ب) عقد غیرمعین

ج) عقدی که دولت، یکی از طرفین آن نباشد.

د) عقدی که در داخل کشور منعقد شود.

۱۳- کدام مورد از مصادیق عقد غیرمعین است؟ (تجورات ارشد سراسری ۹۰)

الف) بیمه حوادث

ب) نکاح دائم

ج) شرکت سهامی عام

د) قرارداد توزیع انحصاری کالا

پاسخنامه

۱ الف ۲ ب ۳ د

## جلد اول: در اموال

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

#### باب اول: در بیان انواع اموال

#### ماده ۱۱- اموال بردو قسم است: منقول و غیر منقول.

**نکته ۱:** 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 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 مانند ۱- مفید بودن ۲- قابلیت اختصاص ۳- ارزش اقتصادی داشتن ۴- عرف که هیچکدام از معیارهای فوق به تنهایی معیار دقیقی نیستند مثلاً آن‌هایی که 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. معلوم نیست آیا این ارزش اقتصادی، نسبی است یا مطلق. مثلاً عکس و فیلم خانوادگی قدیمی و شخصی برای صاحبان آن ارزش بالایی معنوی و مادی دارد ولی برای سایرین ارزشی ندارد و عموم مردم بابت آن پولی پرداخت نمی‌کنند حال آیا این گونه 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 با جمع بندی کلی از معیارهای ارائه شده از دیدگاه حقوقی برای اینکه شی مال محسوب شود حتماً باید دارای ویژگی‌های مذکور باشد اولاً مفید بوده و نیازی را اعم از مادی یا معنوی برآورده کند ثانیاً 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.

**نکته ۲:** 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 همچنین 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.

**نکته ۳:** ممکن است مال با مصادیق مشابه آن مثل دارایی و شی و ملک اشتباه گرفته شود اما باید

میان این مفاهیم تفاوت قائل شد مثلاً از منظر حقوقی دارایی مجموعه‌ای متشکل از جزء مثبت (اموال و حقوق مالی) و جزء منفی (دیون و تعهدات) اموال متعلق به انسان را شامل می‌شود بنابراین ۱۰۰ هزار تومان قرض و بدهی یک شخص جزء دارایی‌های او محسوب می‌شود ولی مال او نیست و یا در مورد شی، اصولاً می‌توان گفت هر مالی شی است ولی هر شی مال نیست مثلاً آفتاب و هوا و دریا شی است ولی مال نیست زیرا هیچ‌کس نمی‌تواند به آن ادعای مالکیت انحصاری نماید.

اما ملک عبارت است از سلطه و تصرفی که انسان بر چیزی دارد اعم از آنکه آن شی 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، آبیان حلال گوشت قبل از این که 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 کند

**نکته ۴:** ماده ۱۱ قانون مدنی از حیث قابلیت جابجایی، اموال را به دو نوع تقسیم نموده است مال منقول و

مال غیر منقول. مال غیر منقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود اما اموالی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد آید منقول است و این تقسیم بندی و تشخیص این دو نوع مال از هم فوایدی دارد: ۱- مطابق ماده ۴ قانون تجارت فقط خرید و فروش اموال منقول از اعمال تجارتهی محسوب شده است و کسی که به معاملات اموال غیر منقول مشغول است تاجر محسوب نمی‌شود ۲- اصولاً مالکیت اموال منقول احتیاج به داشتن سند ندارد و اماره تصرف حاکم است یعنی این گونه 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 غیر منقول 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) ۳- اتباع بیگانه نمی‌توانند در ایران به طور آزادانه اموال غیر منقول 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 بیان شده

است به اداره ثبت محل وقوع آن ملک اجازه تملک مال را تحصیل نمایند در حالی که برای اموال منقول چنین محدودیتی وجود ندارد ۴- سه حق عینی ارتفاق (ماده ۹۳ ق.م)، شفعه (ماده ۸۰۸ ق.م) و تحجیر (ماده ۱۴۲ ق.م) اختصاص به اموال غیر منقول دارند ۵- اگر قییم بخواهد اموال غیر منقول شخص محجور را بفروشد یا رهن بگذارد نیاز به کسب اجازه از دادستان دارد (ماده ۱۲۴۱ قانون مدنی) ۶- در دعاوی غیر منقول 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) ۷- 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 اما دادگاه صالح برای اموال غیر منقول دادگاه محل وقوع مال است.



## فصل اول: در اموال غیر منقول

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

**نکته ۱:** مال غیر منقول اقسامی دارد: ۱- غیر منقول ذاتی: مالی است که از اول غیر منقول بوده و کسی آن را غیر منقول نکرده است مانند زمین که تنها مصداق غیر منقول ذاتی است البته بعضی کوهها و معادن را هم غیر منقول ذاتی فرض کرده‌اند که به نظر می‌رسد آنها نیز تابع زمین هستند (از نظر یاد شده سنگ‌های معدن نیز غیر منقول ذاتی هستند به شرطی که از زمین جدا نشده باشند) ۲- غیر منقول به واسطه عمل انسان (اقتسابی): این اموال ابتدائاً و ذاتاً منقول بوده‌اند اما بعداً به وسیله عمل انسان به دلیل اینکه در زمین یا ساختمان به کار رفته‌اند غیر منقول 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) ۳- 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، غیر منقول تلقی

کرده است که به آنها اموال غیر منقول حکمی یا در حکم غیر منقول گفته می‌شود (ماده ۱۷ قانون مدنی) ۴- غیر منقول تبعی: به حقوق مالی که به واسطه تعلق به یک مال غیر منقول، غیر منقول تلقی شوند غیر منقول تبعی گفته می‌شود پس اگر موضوع حق عینی، مال غیر منقول باشد حق عینی هم به تبع آن غیر منقول تبعی محسوب می‌شود مانند حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق تحجیر، حق شفعه و حق کسب و پیشه و تجارت.



**ماده ۱۳-** اراضی و ابنیه و آسیا و هر چه که در بنا منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود غیرمنقول است؛ و همچنین است لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده باشد.

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



**ماده ۱۵-** ثمره و حاصل، مادام که چیده یا درو نشده است، غیرمنقول است؛ اگر قسمتی از آن چیده یا درو شده باشد، تنها آن قسمت منقول است.

**نکته:** ثمره به‌طور معمول منفعت مالی است و حصول آن ملازمه با کاسته شدن محسوس عین نیست. حاصل به معنی خاص، ثمره‌ای است که با کاسته شدن از عین ایجاد می‌شود



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

**ماده ۱۷-** حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد، از قبیل گاو و گاو میش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و تخم و غیره و به طور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن را به این امر تخصیص داده باشد، از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزو ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است و همچنین است تلمبه و گاو یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است.

**نکته ۱:** این اموال منقول می‌باشند و صرفاً از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال، در حکم غیرمنقول هستند.

**نکته ۲:** اشیاء و ادوات زراعی که مالک آن‌ها را برای عمل کشاورزی اختصاص داده است، در صورتی در حکم غیرمنقول هستند که زمین و اشیاء اختصاص یافته به کشاورزی، دارای یک مالک باشند.

**نکته ۳:** اشیاء و ادوات اختصاص یافته برای صنعت و تجارت را، نمی‌توان غیرمنقول دانست، زیرا حکم ماده ۱۷ جنبه استثنایی دارد.

**نکته ۴:** حیوانات و اشیاء باید صرفاً اختصاص به کار زراعت و آبیاری داشته باشند تا مشمول حکم مقرر در ماده ۱۷ شده و در حکم غیرمنقول تلقی گردند. بنابراین اگر تراکتوری هم برای تسطیح راه‌ها و هم برای زراعت اختصاص یافته باشد، مشمول ماده ۱۷ نخواهد بود.



**۱- هر مال منقولی که برای استفاده از عمل زراعت لازم باشد و مالک، آن را به این امر تفصیص داده باشد، از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال چه نوع مالی محسوب است؟ (ارشد حقوق خصوصی آژار ۹۲)**

- (الف) به شرطی که مال مادی باشد، در حکم اموال غیرمنقول است.  
 (ب) تابع غیرمنقول است.  
 (ج) جزو ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است.  
 (د) از جهت صلاحیت محاکم در حکم غیرمنقول ولی از جهت توقیف در حکم مال منقول است.

**۲- چه اموالی در حکم غیرمنقول است؟ (وکالت ۱۶)**

- (الف) بنایی که روی زمین احداث می‌شود.  
 (ب) معدنی که در زمین حفر می‌شود.  
 (ج) حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده است، از نظر صلاحیت محاکم و توقیف اموال.  
 (د) مطلق اشجار و شاخه‌های آن، مادام که بریده یا کنده نشده است.

**۳- کدام مورد در زمره اموال غیرمنقول محکم است؟ (رکنتری حقوق نفت و گاز سراسری ۹۴)**

- (الف) ادوات آبیاری  
 (ب) ادوات صنعتی و تجاری  
 (ج) حق‌العبور  
 (د) دعوی مربوط به خلع ید

پاسخنامه

۱ ج ۲ ج ۳ الف

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

**نکته ۱:** کلیه دیون حتی اگر در مورد اموال غیرمنقول باشند، منقول محسوب می‌شوند.

**نکته ۲:** دعاوی تصرف راجع به اموال غیرمنقول مثل خلع ید، تصرف عدوانی، رفع مزاحمت و نیز ممانعت از حق، غیرمنقول هستند.

**نکته ۳:** آن دسته از دعاوی که موضوع آنها به طور غیرمستقیم، تملک اموال غیرمنقول است، مانند دعاوی فسخ یا بطلان معامله نسبت به مال غیرمنقول، غیرمنقول تلقی می‌شوند.

**نکته ۴:** دعاوی راجع به تولیت و اداره موقوفات غیرمنقول، غیرمنقول تلقی می‌شوند.

**نکته ۵:** اجرت‌المسمی مربوط به مال غیرمنقول، منقول است، ولی اجرت‌المثل مربوط به مال غیرمنقول، غیرمنقول است.

**نکته ۶:** حقی که موضوع آن غیرمنقول است به تابعیت از موضوع خود، غیرمنقول به شمار می‌رود و حقی که بر مال منقول وجود دارد، منقول است.



### ۱- کدام گزینه در مورد سرقفلی صحیح است؟

(ارشر حقوق فقهومی سراسری ۸۶)

- الف) منقول است. (ب) غیرمنقول است.  
ج) منقول تبعی است. (د) غیرمنقول تبعی است.

### ۲- سرقفلی مقی است که ....

(ارشر حقوق فقهومی آژار ۸۹)

- الف) منقول  
ب) غیرمنقول  
ج) هم منقول و هم غیرمنقول که جنبه غیرمنقول آن غلبه دارد.  
د) هم منقول و هم غیرمنقول که جنبه منقول آن غلبه دارد.

### ۳- کدام یک از دعاوی زیر، تابع غیرمنقول است؟

(آژار ۸۹)

- الف) دعاوی راجع به دین ناشی از صلح مال غیرمنقول.  
ب) دعاوی راجع به اجرت‌المثل مال غیرمنقول.  
ج) دعاوی راجع به ثمن در بیع مال غیرمنقول.  
د) دعاوی راجع به اجرت‌المسمی مال غیرمنقول.

**۴- مستأجر پس از انقضای مدت اجراه مدتی به سکونت در فانه مورد اجاره ادامه می‌دهد، ولی در مورد مبلغی که باید برای آن مدت بپردازد با موجر اختلاف پیدا کرده است. دعاوی مزبور از میث**

(ارشر سراسری ۱۴۰۱)

**صلامیت دادگاه چه دعوایی مسموب می‌شود؟**

الف) در حکم غیرمنقول

ب) در حکم منقول

ج) تابع غیرمنقول

د) منقول

پاسخنامه

۱ د ۲ ج ۳ ب ۴ ج

## فصل دوم: در اموال منقوله

**ماده ۱۹-** اشیایی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد، بدون این که به خود یا محل آن خرابی وارد آید، منقول است.

**نکته ۱:** 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، خودر و... منقول ذاتی گویند.

**نکته ۲:** اصل بر منقول بودن اموال است، مگر اینکه خلاف آن اثبات شود.

**نکته ۳:** چک‌های تضمین شده، سهام بی نام شرکت‌ها، بروات و سفته‌ها و چک‌های در وجه حامل در زمره اموال منقول می‌باشند.

**ماده ۲۰-** کلیه دیون، از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال الاجاره عین مستأجره، از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است، ولو اینکه مبیع یا عین مستأجره از اموال غیرمنقوله باشد.

**نکته ۱:** یکی از اقسام مال منقول، منقول حکمی (حقوق منقول-در حکم منقول) است: 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.

**نکته ۲:** این ماده چهار استثنا دارد یعنی چهار دین وجود دارد که اگر چه دین هستند و باید منقول حکمی باشند اما غیر منقول تبعی به شمار می‌روند نه منقول حکمی

۱- تعهد به انتقال مال غیر منقول مانند قولنامه

۲- تعهد به تسلیم مال غیر منقول

۳- تعهد به جبران خسارت وارده به مال غیر منقول

۴- تعهد به دادن اجرت المثل مال غیر منقول

**نکته ۳:** اجرت المسمی مال غیر منقول<sup>۱</sup> و دعوای مطالبه آن و همچنین اجرت المسمی و اجرت المثل مال منقول و دعوای مطالبه آن همه منقول حکمی هستند.

**نکته ۴:** اسکناس، چک‌های در وجه حامل و تضمین شده، سهام شرکت‌ها و حق شریکان در شرکت‌های تجاری و حقوق معنوی مثل حق تالیف و حق تاجر بر نام و علامت تجاری را باید منقول دانست.

**نکته ۵:** در شرکت مدنی چنانچه مال مشاع، منقول باشد به تبع مال منقول حق شرکاء بر مال مشترک منقول حکمی بوده و اگر مال مشاع غیر منقول باشد حق شرکا به تبع مال غیر منقول، غیر منقول تبعی می‌باشد.



**ماده ۲۱-** انواع کشتی‌های کوچک و بزرگ و قایق‌ها و آسیابها و حمام‌هایی که در روی رودخانه و دریاها ساخته می‌شود و می‌توان آن‌ها را حرکت داد و کلیه کارخانه‌هایی که نظر به طرز ساختمان، جزو بنای عمارتی نباشد، داخل در منقولات است، ولی توقیف بعضی از اشیاء مزبوره ممکن است نظر به اهمیت آن‌ها، موافق ترتیبات خاصه به عمل آید.



**ماده ۲۲-** مصالح بنایی، از قبیل سنگ و آجر و غیره، که برای بنایی تهیه شده یا به واسطه خرابی از بنا جدا شده باشد، مادامی که در بنا به کار نرفته، داخل منقول است.



**۱-** شفصی ملک فود را به دیگری فروخته است، فریدار از تأدیه بهای ملک امتناع ورزیده است. مق. فروشنده برای مطالبه بهای ملک...

(ارش سر اسری ۱۸۵)

الف) منقول است. ب) غیر منقول است.

ج) منقول حکمی است. د) در حکم غیر منقول است.

**۲-** در دعوای مطالبه وجه التزام، ناشی از شروط قولنامه‌ای که در مورد مال غیر منقول تنظیم شده است، کدام گزینه صحیح است؟

(وکالت ۹۰)

الف) در حکم منقول است. ب) غیر منقول تبعی است.

ج) غیر منقول حکمی است. د) فقط از جهت توقیف در حکم منقول است.

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، اجرت المثل 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 اجرت المسمی می‌گویند.

۳- مالک با غاصب ملک فود توافق می‌کند که مبلغ مشخصی به عنوان اجرت‌المثل پرداخت شود. در صورت امتناع غاصب از پرداخت اجرت مورد توافق و طرح دعوا از سوی مالک، دعوی مذکور تابع کدام اموال است؟ (وکالت ۹۳)

- الف) منقول واقعی. (ب) در حکم غیرمنقول.  
ج) غیرمنقول تبعی. (د) در حکم منقول.

۴- کدام مورد، مصداق مال منقول محکمی است؟ (دکتری حقوق خصوصی سراسری ۹۴)

- الف) تعهد به انتقال مال غیرمنقول.  
ب) دعوی مربوط به اجرت‌المثل املاک.  
ج) دعوی مربوط به مطالبه اجاره‌بهای املاک.  
د) دعوی مربوط به خسارات وارد بر املاک.

۵- کدام دعوا تابع منقول است؟ (تفاوت ۹۳)

- الف) تصرف. (ب) تعهد به تسلیم ملک.  
ج) اجرت‌المثل املاک. (د) مطالبه اجاره بهای املاک.

#### پاسخنامه

۱ ج ۲ الف ۳ د ۴ ج ۵ د

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

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

**نکته ۱:** برخی اموال دارای مالک هستند که ملک نامیده می‌شوند و مال در معنی خاص، به این اموال اطلاق می‌شود و برخی دیگر دارای مالک خاص نبوده یا مالک آنها مشخص نیست که بدون مالک خوانده می‌شوند که خود بر سه قسم هستند: ۱- اموال و مشترکات عمومی ۲- مباحات ۳- اموال مجهول‌المالک.

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



**نکته:** از مفهوم مخالف این ماده چنین استنباط می‌شود که کوچه‌های بن‌بست از اموال عمومی محسوب نمی‌شود و صاحب آن املاک مجاور که دارای خروجی به آن کوچه هستند می‌توانند با توافق هم هرگونه تصرفی را انجام دهند<sup>۲</sup> مگر اینکه ملک افراد نباشد یعنی اختصاصی آنها نباشد که در این صورت از اموال عمومی محسوب می‌شود.



**ماده ۲۵ -** هیچ‌کس نمی‌تواند اموالی را که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد، از قبیل پل‌ها و کاروان‌سراها و آب انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدان‌گاه‌های عمومی تملک کند و همچنین است قنوات و چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است.

**نکته ۱:** اموال یا مشترکات عمومی چنانکه از نام آن معلوم می‌شود اموالی است که جهت مصلحت عموم مردم و برای استفاده آحاد مردم اختصاص داده شده‌اند و دولت تنها مدیریت این اموال را بر عهده دارد و هیچ یک از اشخاص نمی‌تواند در اینگونه اموال تصرفی کند که دیگران از استفاده از آن محروم شوند و در قانون مدنی به برخی از مصادیق آن اشاره شده است ۱- اموال دولتی اختصاص یافته به خدمات عمومی (ماده ۲۶ ق.م) ۲- راه عمومی (ماده ۲۴ ق.م) ۳- اموال مورد استفاده عمومی (ماده ۲۵ ق.م).

**نکته ۲:** با توجه به تعلق اموال عمومی به عموم ملت لذا این اموال تابع قواعد و مقررات مخصوص به خود هستند اولاً این اموال به علت وضع طبیعی که دارند و یا به علت نحوه استفاده‌هایی که از آنها می‌شود قابلیت تملک خصوصی ندارند و حق استعمال و استفاده انحصاری از این اموال وجود ندارد به عنوان مثال هیچ فرد یا گروهی نمی‌تواند خیابان را ببندد یا مورد استفاده شخصی قرار دهد ثانیاً دولت نمی‌تواند اموال و مشترکات عمومی را انتقال دهد مگر اینکه قانون خاصی آن اجازه را بدهد ثالثاً با توجه به اینکه اموال عمومی قابلیت تملک خصوصی را ندارند بنابراین توقیف آنها توسط طلبکاران دولت امکان ندارد رابعاً با توجه به اینکه اموال عمومی متعلق به عموم مردم است بنابراین اشخاص حق استفاده انحصاری از اینگونه اموال را ندارند اگرچه در قانون مدنی به این موضوع تصریح نشده اما از عنوان عمومی بودن این اموال می‌توان استنباط کرد که این اموال متعلق

۲- میزان تصرفات مجاز از طرف مالکین املاکی که در کوچه‌های بن‌بست وجود دارند به دلیل ماهیت حقوقی و ثبتی کوچه بن‌بست تفاوت اساسی دارد اولاً: حق تصرف و عبور و مرور صرفاً برای کسانی که در کوچه بن‌بست در ورود و رفت و آمد دارند شناخته شده و کسانی که به کوچه‌های مزبور صرفاً با دیوار خود متصل شده‌اند حق تصرف نداشته و نمی‌توانند در کوچه بن‌بست در باز کنند و گشودن پنجره یا نورگیر و دادن بالکن نیز منوط به اجازه دارندگان این حق است ثانیاً: همه کسانی که در کوچه بن‌بست دارای درخت و آمد هستند دارای همه حقوق تصرفی نسبت به ملک خود می‌باشند مشروط بر این‌که مغایر با مقررات عمومی ساخت و ساز نبوده و عرفاً در تعارض با حقوق سایرین در کوچه بن‌بست نباشد از جمله می‌توان به گذاشتن وسایل نقلیه، نشستن، تردد خود و سایر بستگان و میهمانان، عبور چارپایان و غیره اشاره نمود ثالثاً: هر یک از مالکان کوچه بن‌بست که دارای درخت در آن باشند مجازند در هر کجای دیوار که لازم بدانند درخت باز کنند اعم از آن‌که درخت قبلی خود را مسدود کنند یا علاوه بر درخت قبلی پیش‌تر یا داخل‌تر از آن درخت دیگری مفتوح کنند رابعاً: کوچه بن‌بست همانند سایر املاکی که بین چند نفر مشترک است می‌تواند منحصراً در تصرف و اختیار شرکا قرار گرفته و با بستن ابتدای کوچه آن را به اصطلاح به صورت دربند درآورده و رفت و آمد مالکین با باز و بسته شدن درخت یا حفظ ورودی صورت پذیرد چنانکه در بسیاری از محلات قدیم، کوچه‌های خاصی که به صورت دربند برای خانه‌های متعددی پیش‌بینی شده کماکان قابل مشاهده است.

به عموم است و هیچ کس حق استفاده شخصی و انحصاری از آنها را ندارد خامسا قاعده تصرف که اماره‌ای بر مالکیت می‌باشد در مورد اموال عمومی صدق نمی‌کند زیرا مال عمومی قابل تملک نیست تا تصرف اماره بر آن باشد.

.....  
 .....

(سراسری ۸۸)

### ۱- منظور قانون مدنی از «اموالی که مالک فاص ندارند» چیست؟

- الف) مباحات - اشیاى گم شده.  
 ب) مباحات - اموال مجهول‌المالك.  
 ج) مباحات - اموال عمومی - اموال مجهول‌المالك.  
 د) اموال مجهول‌المالك - لقطه.

#### پاسخنامه

۱ ج

**ماده ۲۶ (اصلاحی ۱۳۷۰/۸/۱۴) - اموال دولتی که مُعَدَّ است برای مصالح یا انتفاعات عمومی، مثل استحکامات و قلاع و خندق‌ها و خاکریزهای نظامی و قورخانه و اسلحه و ذخیره و سفاین جنگی و همچنین اثاثیه و ابنیه و عمارات دولتی و سیم‌های تلگرافی دولتی و موزه‌ها و کتابخانه‌های عمومی و آثار تاریخی و امثال آن‌ها و بالجمله، آنچه از اموال منقوله و غیرمنقوله که دولت به عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد، قابل تملک خصوصی نیست و همچنین اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت و ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد.**

.....  
 .....

**ماده ۲۷ - اموالی که ملک اشخاص نمی‌باشد و افراد مردم می‌توانند آن‌ها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هر یک از اقسام مختلفه آن‌ها، تملک کرده و یا از آن‌ها استفاده کنند، مباحات نامیده می‌شود؛ مثل اراضی موات. یعنی زمین‌هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آن‌ها نباشد.**

**نکته ۱:** مباحات اموالی هستند که مالک ندارند و هر شخصی می‌تواند با رعایت قوانین و مقررات

۱- آنها را تملک کند مانند ماهی‌های دریا که طبق قواعدی و در مناطق و اصول خاصی قابل صید هستند یا حیوانات رها در طبیعت که مالک خاصی ندارند و با اخذ مجوز از سازمان حفاظت از محیط زیست در مناطق خاص و فصول خاص قابل شکارند یا زمین‌های موات که سابقاً با اخذ

مجوز قابل احیا و در شرایطی قابل تملک بودند، ۲- از آنها استفاده نماید و حق تملک ندارد مثل کوه و جنگل و خیابان و پارک که افراد به عنوان مباحات حق استفاده از آنها را دارند و قابل تملک نیستند.

**نکته ۲:** با توجه به مواد قانون مدنی انواع مباحات عبارتند از: ۱- اراضی موات، ۲- آب‌های مباح، ۳- معادن، ۴- دفينه، ۵- شکار.

**نکته ۳:** اراضی موات به زمین‌هایی که مرده و بی‌جان، خشک و بایر و زمین‌های ویرانی که مالک نداشته باشند زمین و اراضی موات می‌گویند ماده ۲۷ قانون مدنی نیز اراضی موات را تعریف نموده است بر اساس این ماده «اراضی موات به زمین‌هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و ذرع در آنها نباشد گفته می‌شود» یا به تعبیر ماده ۳ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ اراضی موات شهری زمین‌هایی است که مالک خاص نداشته و سابقه عمران و احیاء نیز نداشته باشند بنابراین برای اینکه زمینی موات محسوب شود باید دارای دو شرط اساسی باشد.

**نکته ۴:** طبق اصل ۴۵ قانون اساسی<sup>۲</sup> و قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ و قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۶ امروزه اراضی موات متعلق به دولت هستند و جزء مباحات به شمار نمی‌آیند.

**نکته ۵:** مباحات با اموال عمومی تفاوت دارند ۱- مباحات اگرچه مالیت داشته و مال محسوب می‌شوند اما مالک ندارند مانند حیواناتی که در طبیعت رها هستند اما اموال عمومی مالک دارند و در مالکیت عمومی همه مردم هستند ۲- مباحات با رعایت قوانین و مقررات مربوطه در شرایطی قابل تملک خصوصی‌اند مثلاً اشخاص می‌توانند با دریافت مجوز صید و در فصول مجاز و منطقه مجاز اقدام به صید حیوانات دریایی کرده و آنها را تملک نمایند اما اموال عمومی قابل تملک خصوصی نیستند چون در مالکیت عامه مردم هستند.

## ماده ۲۸- اموال مجهول المالک با اذن حاکم یا مأذون از قبل او به مصارف فقرا می‌رسد.

**نکته ۱:** اموال مجهول المالک اموالی هستند که مالک خاص دارند ولی به هر علتی هویت مالک آنان معلوم نیست و اعراض وی نیز مسلم نمی‌باشد (چنانچه اعراض مالک مسلم باشد مال جزء مباحات محسوب می‌شود) مثلاً شخصی فوت کند و وارثان وی مشخص نباشد یا اینکه اشخاص بر اثر بروز جنگ، سیل، بیماری و امثال آن مال خود را رها کنند.

۲- اصل ۴۵ قانون اساسی «انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نیزارها، بیشه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث، و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند».

**نکته ۲:** در نظام حقوقی ما می‌توان اموال مجهول‌المالک را بر دو نوع تقسیم نمود اموال مجهول‌المالک مدنی و اموال مجهول‌المالک ثبتی. اموال مجهول‌المالک مدنی به اموالی گفته می‌شود که مطابق قانون مدنی سابقه تملک داشته اما برای مدت مشخصی مالک آن ناشناس یا مجهول باشد اعم از این که مال مجهول منقول باشد یا غیر منقول اما اموال مجهول‌المالک ثبتی مطابق با قانون ثبت به مال غیر منقولی گفته می‌شود که پس از پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه ثبتی ظرف مهلت مقرر ۶۰ روز از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت که اصطلاحاً آگهی مقدماتی نامیده می‌شود به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت آن نشده و یا به عبارت دیگر اظهارنامه مربوطه در مهلت قانونی به اداره ثبت اعاده نگردیده باشد ولو این که دارای مالک معلوم باشد.

**نکته ۳:** مصادیق اموال مجهول‌المالک: ۱- لُطْطَه (اشیاء پیدا شده) ۲- ضالَّه (حیوانات گمشده).



(تعهدات سراسری ۸۷)

### ۱- مشترکات عمومی به چه اموالی گفته می‌شود؟

- الف) اموال مشاع.  
 ب) اموالی که مالک خاص ندارند.  
 ج) اموالی که عده‌ای از مردم مالک آن هستند.  
 د) اموالی که تملک خصوصی و استفاده انحصاری از آنها ممنوع است.

(ارشد حقوق خانواده سراسری ۹۴)

### ۲- ماهیت کدام یک از اموال زیر با سایرین متفاوت است؟

- الف) مجهول‌المالک.  
 ب) عمومی.  
 ج) مباحات.  
 د) انفال.

(ارشد حقوق فقهی سراسری ۹۳)

### ۳- کاف گلستان واقع در تهران جزو اموال..... است.

- الف) اختصاصی دولتی  
 ب) دولتی  
 ج) مصادره شده  
 د) عمومی

#### پاسخنامه

۱ د

۲ الف اموال عمومی، مباحات و انفال از اموال بدون مالک خاص هستند، در حالی که اموال مجهول‌المالک، اموالی هستند که مالک دارند، اما مالک آن‌ها مجهول است.

۳ د

## باب دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال حاصل می‌شود

**ماده ۲۹-** ممکن است اشخاص نسبت به اموال، علاقه‌های ذیل را دارا باشند:

۱- مالکیت (اعم از عین یا منفعت)

۲- حق انتفاع

۳- حق ارتفاق به ملک غیر.

**نکته ۱:** 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 ۲:** 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 نام خانوادگی او به صورت نام تجاری در می‌آید که دارای ارزش مالی است.

تفاوت‌های حق مالی و غیر مالی	
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 قیمت‌گذاری 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>

**نکته ۳:** 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 مستاجر 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).

**نکته ۴:** اقسام حقوق عینی: ۱- 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 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، 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.

**نکته ۵:** در مقابل حق عینی حق دینی قرار می‌گیرد و آن 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 موجد 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.

تفاوت حق عینی و دینی		
عنوان	حق عینی	حق دینی
از جهت ارکان	دو رکن دارد: ۱- مالک (صاحب حق) ۲- مال (موضوع حق)	سه رکن دارد: ۱- طلبکار ۲- بدهکار ۳- دین
از جهت موضوع	موضوع حقوق عینی همیشه یک شیء مادی است	موضوع حق دینی ممکن است فعل یا ترک فعل یا انتقال مال باشد
از جهت مصادیق	اسباب ایجاد حقوق عینی محدود به مواردی است که در قانون به آن تصریح شده است (شش مورد)	اسباب ایجاد حق دینی نامحدود بوده و تابع اراده متعاقدين است
از جهت قلمرو	حق عینی مطلق است یعنی در برابر همه مردم قابل استناد است	حق دینی نسبی است یعنی طلبکار فقط به بدهکار حق رجوع دارد
از جهت حق تعقیب	حق عینی دارای حق تعقیب است یعنی صاحب حق می تواند مال موضوع حق را در تصرف هر شخصی بیابد مطالبه کند	حق دینی متضمن حق تعقیب در برابر غیر مدیون نیست
از جهت حق تقدم	حق عینی حاوی حق تقدم است مانند مرتهن که در بر طلبکاران عادی در استیفاء طلب حق تقدم دارد	حق دینی حاوی حقوق تقدم نیست
نکته- در صورت تردید در ماهیت حق ، اصل بر دینی بودن حق است		

**نکته ۶:** اسباب ایجاد حق عینی محدود به موارد مصرح و پیش‌بینی شده در قانون مدنی است (مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق تحجیر، حق شفعه، حق عینی تبعی).

.....

.....

#### ۱- کدام عبارات در فصوص وجه تمایز مقوق عینی و دینی، نادرست است؟

(ارشد سراسری ۸۹)

- الف) حق دینی مستقیم و حق عینی غیرمستقیم است.  
 ب) موضوع حق عینی مال و موضوع حق دینی فعل هست.  
 ج) در مالی که موضوع اعمال هر دو حق است، حق عینی بر حق دینی مقدم است.  
 د) حق عینی در برابر همه و حق دینی برابر مدیون قابل استناد است.

(ارشد سراسری ۸۷)

#### ۲- مقوق معنوی مؤلف شامل چه مقوقی است؟

- الف) هر حقی که ارزش مالی و اقتصادی نداشته باشد.  
 ب) حق انتشار، حق حرمت نام و حق حرمت اثر.



ج) حقوق مربوط به شخصیت پدیدآورنده.  
د) حق هرگونه بهره‌برداری از اثر.

### ۳- مق دینی چیست؟

(تعهدات سراسری ۸۷)

الف) حق یک شخص بر شخص دیگر.  
ب) حق مطالبه انجام کار از دیگری.  
ج) حق مطالبه مبلغی وجه نقد از دیگری.  
د) حق مطالبه ثمن معامله از سوی فروشنده.

### ۴- ماهیت کدام یک از مقوق (یر با سایرین متفاوت است؟

(سراسری ۹۲)

الف) حقی که مرتبه نسبت به عین مرهونه دارد.  
ب) حقی مستأجر نسبت به منافع عین مستأجره دارد.  
ج) حقی که به موجب آن مالک ملکی می‌تواند از چشمه واقع شده در ملک دیگری آب ببرد.  
د) حقی که منتفع نسبت به استفاده از مال موضوع حق انتفاع دارد.

### ۵- در فصوص مقوق عینی و مقوق دینی، کدام مورد صمیع است؟

(وکالت ۹۹)

الف) حقوق دینی برخلاف حقوق عینی، ناظر به مافی‌الذمه اشخاص هستند، لیکن قابل اسقاط نیستند.  
ب) حقوق عینی متضمن حق تعقیب هستند، لیکن حقوق دینی متضمن و موجد حق تعقیب نیستند.  
ج) حقوق عینی برخلاف حقوق دینی، ناظر به اعیان اموال و همچنین تمامی حقوق مالی است.  
د) حقوق عینی و حقوق دینی، در موضوع و متعلق، کاملاً یکسان هستند.

#### پاسخنامه

۱ الف زیرا حق عینی، غیر مستقیم و حق عینی مستقیم است.

۲ ب

۳ الف

۴ الف حق ارتفاق، حق انتفاع و حق مالکیت، از اقسام حقوق عینی اصلی هستند؛ در حالیکه حق وثیقه، نوعی حق عینی تبعی می‌باشد.

۵ ب

## فصل اول: در مالکیت

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

**نکته ۱:** این ماده بیانگر اصل تسلیط است که به موجب آن، هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هرگونه تصرفی اعم از حقوقی یا مادی را دارد، مگر در مواردی که قانون چنین حقی را محدود کرده باشد.

**نکته ۲:** در تراحم دو اصل تسلیط و لاضرر، اصل لاضرر مقدم می‌باشد. یعنی کسی نمی‌تواند اعمال حق خویش را، وسیله اضرار به غیر قرار دهد.

**نکته ۳:** مالکیت دارای سه ویژگی مطلق بودن، انحصاری بودن و دائمی بودن است.

**نکته ۴:** اصل دائمی بودن، اختصاص به مالکیت عین دارد. زیرا مالکیت منفعت ممکن است موقت باشد.

**نکته ۵:** به موجب اصل دائمی بودن، مالک تا زمانی که موضوع مالکیت از بین نرود، مالکیت باقی خواهد ماند و نیز مالکیت در اثر معطل و بلااستفاده ماندن مال، زائل نمی‌شود. لذا بهره‌برداری، لازمی بقای مالکیت نیست.

**نکته ۶:** مطلق بودن مالکیت به این معناست که اولاً مالکیت در برابر تمام اشخاص قابلیت استناد دارد و ثانیاً مالک، حق هرگونه تصرف و بهره‌برداری از مال خویش دارد.



**ماده ۳۱ -** هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد، مگر به حکم قانون.

**نکته ۱:** طبق اصل ۴۷ قانون اساسی، مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد، محترم است.

**نکته ۲:** 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، اما در خصوص حقوق معنوی، به صورت مطلق و بدون قید، قابل حمایت است.

**نکته ۳:** حق شفعه را می‌توان از استثنائات «قاعده منع سلب مالکیت» دانست.



**ماده ۳۲ -** تمام ثمرات و متعلقات اموال منقوله و غیرمنقوله که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد، بالتبع مال مالک اموال مزبوره است.

**نکته ۱:** مالکیت مالک نسبت به اصل مالی که مالک آن است مالکیت اصلی نامیده می‌شود اما مالکیت مالک بر ثمرات و متعلقات و توابع مالی که مالک آن است را مالکیت تبعی می‌گویند یعنی شخصی به تبع مالکیت بر یک مال مالک منافع آن مال نیز باشد مثلاً وقتی شخصی مالک زمینی باشد در صورتی که در آن زمین درختانی رشد کند مالک آن درختان نیز می‌باشد.

**نکته ۲:** موارد مالکیت تبعی: ۱- مالکیت بر محصول زمین (ماده ۳۳ قانون مدنی) ۲- مالکیت بر نتایج حیوانات (ماده ۳۴ قانون مدنی) ۳- مالکیت بر فضا و قرار زمین (ماده ۳۸ قانون مدنی).



**ماده ۳۳ -** نماء و محصولی که از زمین حاصل می‌شود، مال مالک زمین است، چه به خودی خود روئیده باشد یا به واسطه عملیات مالک، مگر این‌که نماء یا حاصل از اصله یا حبه غیر، حاصل

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

**نکته ۱:** در مورد مالکیت بر محصول زمین یک قاعده کلی (اصل) وجود دارد که هرکس مالک زمین است مالک محصول زمین نیز می‌باشد و یک استثنا وجود دارد که اگر زمین متعلق به یک نفر باشد و بذر یا اصله متعلق به شخص دیگری باشد محصول متعلق به مالک بذر یا اصله است و اهمیتی ندارد که بذر یا اصله چگونه در زمین قرار گرفته باشد (اعم از اینکه یک نفر فصول این کار را انجام داده باشد یا مالک زمین بذر یا اصله را غصب کرده باشد یا اینکه باد بذر را در زمین آورده باشد یا خود مالک بذر آن را در زمین متعلق به دیگری کاشته باشد) به هر حال مالک بذر مالک درخت و محصول می‌باشد (الزرع للزارع ولو كان غاصبا).

**نکته ۲:** مالک زمین مستحق اجرت المثل خواهد بود مگر اینکه نهال یا دانه دیگری را خودش در زمینه خود کاشته باشد که در این صورت چون به زیان خود اقدام کرده نمی‌تواند اجرت المثل مطالبه کند.



**ماده ۳۴ - نتاج حیوانات در ملکیت، تابع مادر است و هرکس مالک مادر شد، مالک نتاج آن هم خواهد شد.**

**نکته ۱:** این ماده با ماده ۳۵۸ ق.م.هیچ تعارضی ندارد فرض کنید یک کره اسب از یک جنس نر از یک نژاد عالی اسب عرب که مالک آن من می‌باشم و جنس ماده از ضعیف ترین نژادهای اسب که متعلق به شما است خواه با واقعه و خواه با هر طریق دیگر به وجود آید همچنین فرض می‌کنیم که این کره اسب صفات وراثتی عالی را از جنس نر به ارث برده است حال سوال مطرح می‌شود که این کره متعلق به من (صاحب جنس نر) است و یا متعلق به شما (صاحب جنس ماده)؟ ماده ۳۴ در پاسخ به این سوال، نتایج حیوانات را در ملکیت تابع مادر دانسته یعنی شما را صاحب کره می‌داند. تا اینجا هیچ معامله‌ای توسط طرفین انجام نشده است حال فرض می‌کنیم یک ماه مانده به ولادت حمل و شما اسب ماده خود را بی هیچ بند و تبصره‌ای به من فروخته‌اید در این صورت تکلیف کره اسب از حیث ملکیت چیست؟ آیا کره اسب حاصل، متعلق به من است؟ (با توجه به معامله‌ای که انجام شده است) در پاسخ به سوال فوق باید گفت با اینکه مادر این کره قبل از تولد به من فروخته شده اما باید توجه داشت که در آن زمان (قبل از تولد) به موجود زنده درون رحم جنس ماده، حمل گفته می‌شود لذا طبق ماده ۳۵۸ حمل در معامله حیوان به مشتری تعلق نمی‌گیرد دلیل این حکم را می‌توان هزینه‌ای دانست که در زمان بارداری جنس ماده بر دوش صاحب ماده بوده و ریشه این ماده اصلی فقهی است که به آن استصحاب گفته می‌شود به زبانی ساده این اصل بیان می‌کند که برای مثال اگر شما در حال حاضر شک کرده‌اید که وضو دارید یا نه، و یقین دارید

که پیش از این وضو نداشته‌اید اکنون نیز وضو ندارید یعنی بر یقین گذشته اتکا می‌کنید، نه بر شک حاضر. در مثال معامله حیوان نیز چنین است یقین داریم که قبل از معامله ماده (باردار) در تملک شما بوده و حال پس از معامله شک کرده‌ایم که حمل موجود از آن کیست؟! از آنجا که یقین داشتیم که ماده و حمل آن در گذشته از آن شما بوده و حال شک ایجاد شده لذا بر یقین اتکا کرده و حمل را از آن شما می‌دانیم قانون مدنی ماده ۳۴ را در بحث اموال و مالکیت ذکر نموده است و ماده ۳۵۸ را ضمن عقد بیع از عقود معین بیان کرده است. بنابراین ماده ۳۴ مربوط به نظریه مالکیت تبعی است در حالی که ماده ۳۵۸ به تبعیت مال در نقل و انتقالات مربوط می‌شود چون در مواد ۳۳ و ۳۴ قانون مدنی دو فرع بارز از مالکیت تبعی مطرح شده یکی نمائات زمین است و دیگری حمل حیوان قانونگذار در این دو فرع در صدد پاسخ به این پرسش است که مالک فعلی زمین و حیوان به مجرد مالکیتی که بر زمین و حیوان دارد مالک چه چیزهایی غیر از خود اصل زمین و حیوان نیز هست به همین دلیل ماده ۳۳ در موردی که دانه به غیر مالک زمین تعلق داشته باشد مالک دانه و حبه را مالک نماء و محصولی که از زمین رشد کرده معرفی می‌کند و بلافاصله در ماده ۳۴ برای آنکه تصور نشود نطفه حیوان نر (فحل)، حکم دانه متعلق به غیر را دارد مقرر نموده اگر نطفه به غیر مالک حیوان ماده تعلق داشته باشد موجب نمی‌شود تا حکم بذر متعلق به غیر در مورد نتاج حیوان نیز جاری شود از این رو حمل حیوان ماده در مالکیت تابع مادر است و به صاحب حیوان ماده تعلق دارد و نه صاحب نطفه بنابراین ماده ۳۴ قانون مدنی در بیان این فرض قانونی است که حیوان ماده متعلق به یک شخص باشد و حیوان نر متعلق به شخص دیگری باشد و سپس حیوان ماده به هر علتی از حیوان نر باردار شود و در اینجا بحث و اختلاف میان طرفین ایجاد شود که این حمل متعلق به کدام یک از این اشخاص است حمل متعلق به کسی است که حیوان ماده در مالکیت او است اما در ماده ۳۵۸ می‌گوید اگر حیوان ماده مورد خرید و فروش قرار گرفت اگر حیوان حامله بود این حمل متعلق به خریدار نیست بلکه متعلق به فروشنده خواهد بود مگر اینکه عرفاً از توابع مبیع باشد یا آنکه طرفین بر آن توافق کرده باشند بنابراین با این توصیفات کلی هیچ تعارضی میان این دو ماده وجود ندارد و هر کدام دارای قلمرو جداگانه هستند.

**ماده ۳۵ - تصرف به عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است، مگر این که خلاف آن ثابت شود.**

**نکته ۱:** اماره تصرف یکی از شایع‌ترین ادله اثبات مالکیت است به خصوص در مالکیت اموال منقول که اغلب موارد انتقال آنها با داد و ستد انجام می‌شود و تنظیم سند مرسوم نیست اما درجه اعتبار اماره از سایر دلایل کمتر است و در صورت تعارض با ادله دیگر (اقرار و سند) تاب مقاومت ندارد و حکومت با دلیل است به همین علت است که قانونگذار در ماده ۳۵ قانون مدنی بعد از اینکه تصرف به عنوان مالکیت را دلیل مالکیت دانسته در ادامه مقرر داشته مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

**نکته ۲:** برای اعمال اماره تصرف باید شرایط زیر موجود باشد: ۱- استیلا بر مال: یعنی باید اقداماتی توسط شخص صورت بگیرد که عرفاً مصداق تصرف تلقی شود مانند انجام اعمال مادی بر مال (سوار شدن بر اتومبیل، تعمیر خانه) یا انجام اعمال حقوقی نسبت به مال (بیع، رهن، اجاره و...) ۲- وجود قصد مالکانه: یعنی تصرف باید به نیت مالکانه باشد و متصرف به گونه‌ای عمل کند که تصرف وی بیانگر قصد و نیت مالکانه او باشد به طوری که هرکس تصرف او را ببیند وی را مالک محسوب کند ۳- مشروع بودن تصرف

**نکته ۳:** اماره تصرف ویژه اعیان اموال نیست و در منافع و حقوق نیز اعمال می‌شود (مواد ۹۷ و ۱۲۴ قانون مدنی)

**نکته ۴:** حالت‌های تعارض اماره تصرف با سایر ادله:

۱- تعارض تصرف فعلی با وقفیت سابق: در صورتی که بدانیم و یقین داشته باشیم که ملکی قبلاً موقوفه بوده ولی در حال حاضر به عنوان مالکانه در آن تصرف می‌شود (توجه داشته باشید که موارد فروش مال موقوفه استثنایی است) در اینکه آیا تصرف در این وضعیت می‌تواند دلیل مالکیت باشد یا خیر میان فقهبان اختلاف نظر وجود دارد بعضی مانند سید محمدکاظم طباطبایی یزدی قاعده ید را معتبر و حاکم می‌دانند اما عده‌ای دیگر مانند محقق نائینی قاعده ید را حاکم نمی‌دانند و هر کدام هم در تایید نظر خود دلایلی را ذکر کرده‌اند که ما به دلیل جلوگیری از اطاله کلام از ذکر آنها خودداری می‌کنیم اما به طور کلی می‌توان گفت تصرف مالکانه در ملکی که مسبوق به وقفیت باشد دلیل مالکیت نیست و وقفیت سابق مقدم است زیرا تملک وقف و امکان فروش آن خلاف اصل است و باید اثبات شود اگرچه اکثر علمای معاصر از جمله امام خمینی (ره) با این نظر مخالف هستند.

۲- تعارض تصرف فعلی با مالکیت عمومی سابق: مالکیت عمومی سابق مقدم است چون اصولاً مشترکات عمومی قابل فروش نیست.

۳- تعارض تصرف فعلی با مالکیت سابق: فرض مساله به این شکل است که شخصی متصرف مالی است که به آن می‌گوییم متصرف و ادعای مالکیت دارد شخصی دیگری هم که متصرف نیست می‌گوید من مالکم یعنی مدعی است ماده ۳۷ قانون مدنی در این زمینه بیان می‌کند «اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملک سابقاً مال مدعی او بوده است در این صورت مشارالیه نمی‌تواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور به تصرف خود استناد کند مگر اینکه ثابت نماید که ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است» بنابراین طبق ظاهر قانون مدنی فقط با اقرار متصرف به مالکیت مدعی است که انقلاب دعوی رخ می‌دهد (جایگاه مدعی و منکر عوض می‌شود) و متصرف کنونی در جایگاه مدعی قرار گرفته و باید ثابت کند مال به طریق قانونی به او منتقل شده.

۴- تعارض تصرف فعلی با تصرف سابق: تصرف فعلی مقدم است زیرا هر دو اماره هستند و اماره حال بر گذشته مقدم است مثلاً مالی امروز دست من است و بعد ثابت می‌شود دیروز دست شما بوده است در اینجا مال در تصرف من باقی می‌ماند مگر اینکه شما ثابت کنید که قبلاً مالک بوده‌اید.



**ماده ۳۶ -** تصرفی که ثابت شود ناشی از سبب مملک یا ناقل قانونی نبوده، معتبر نخواهد بود.

**نکته ۱:** منظور از سبب مملک و ناقل قانونی همان اسباب مالکیت مثل قرار داد، ارث، اخذ به شفعه، احیا و حیات مباحات است.

**نکته ۲:** اصل بر مشروع بودن هر تصرفی است لذا متصرف مجبور نیست مشروعیت تصرف خود را ثابت کند و همواره این اماره به نفع متصرف می‌باشد یکی اینکه تصرفش به عنوان مالکیت بوده و دیگری آن که تصرفش مشروع می‌باشد و مدعی باید خلاف آن را ثابت کند.



**ماده ۳۷ -** اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملک، سابقاً مال مدعی او بوده است، در این صورت، مشارالیه نمی‌تواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور به تصرف خود استناد کند، مگر این که ثابت نماید که ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است.

**نکته:** در این زمینه میان حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد برخی به ظاهر قانون مدنی و قول مشهور فقهای امامیه اکتفا کرده و معتقدند اگر مالکیت سابق مدعی با دلیلی غیر از اقرار متصرف مثلاً با شهادت شهود اثبات شود اماره تصرف اعتبار خود را از دست نمی‌دهد و فقط و فقط اقرار متصرف به مالکیت سابق مدعی سبب از اعتبار افتادن اماره تصرف و انقلاب دعوی شده و متصرف کنونی باید برای مالکیت خویش دلیل بیاورد و آن را اثبات کند می‌شود (برخی از اساتید حقوق مانند دکتر سید حسن امامی، دکتر محقق داماد، دکتر شهیدی چنین نظری را پذیرفته‌اند) دکتر سید حسین صفایی نیز با این نظر موافق هستند با این تفاوت که معتقدند اگر مالکیت سابق مدعی با سند رسمی ثابت شود اماره تصرف اعتبار خود را از دست می‌دهد چون یکی از دلایل قاعده اماره تصرف بنای عقلا است و در این مورد عقلاء با توجه به اهمیت سند رسمی و ارزش قابل ملاحظه ای که قانونگذار برای آن قائل است سند رسمی را بر تصرف مقدم می‌دارند سپس ایشان به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۱۶۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب استناد نموده‌اند اما از نظر دکتر کاتوزیان اقرار هیچ خصوصیتی در اثبات مالکیت ندارد بنابراین اگر مالکیت سابق مدعی مالکیت با شهادت شهود هم اثبات شود اماره تصرف از اعتبار افتاده و انقلاب دعوی رخ می‌دهد مگر اینکه متصرف انتقال مالکیت به خود را ثابت کند برای روشن شدن مطلب مثالی می‌زنیم فرض کنید علی متصرف دوچرخه‌ای باشد و حسن با شهادت شهود ثابت کند که قبلاً مالک دوچرخه بوده است مطابق نظر قانون مدنی دوچرخه در تصرف علی باقی می‌ماند و باز هم حسن باید با دلایلی مالکیت سابق خود را به اثبات برساند (چون علی به مالکیت حسن اقرار نکرده است) اما از نظر دکتر کاتوزیان دوچرخه به حسن تحویل داده می‌شود مگر اینکه علی اثبات کند دوچرخه به طریق قانونی به او منتقل شده است (چون اقرار در این زمینه خصوصیتی ندارد).



**ماده ۳۸ -** مالکیت زمین، مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هرکجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین، بالجمله مالک، حق همه گونه تصرف در هوا و قرار دارد، مگر آنچه را که قانون استثنا کرده باشد.

**نکته:** شخصی که مالک یک زمین است، به طور تبعی مالک فضای آن است تا هر قدر که بالا رود و نیز به طور تبعی مالک زیر زمین است.



**ماده ۳۹ -** هر بنا و درخت که در روی زمین است و هم چنین هر بنا و حفری که در زیر زمین است؛ ملک مالک آن زمین محسوب می‌شود، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.



(ارشاد آزار ۸۲)

#### ۱- کدام گزینه صمیع است ؟

- الف) مالکیت تبعی، مالکیتی است که مالک بر ثمرات و متعلقات یک مال منقول و غیر منقول دارد.  
 ب) مالکیت تبعی، مالکیتی است که وارث بعد از مورث خود بر ماترک پیدا می‌کند.  
 ج) مالکیت تبعی، مالکیتی است که مرتهن بر عین مرهونه پیدا می‌کند.  
 د) مالکیت تبعی، مالکیتی است که مستأجر بر منافع عین مستأجره دارد.

#### ۲- مالک زمینی، نهالی را از غیر، غصب و آن را در زمین خود می‌کارد. در این صورت: (وکالت ۸۰)

- الف) درخت متعلق به صاحب مال و میوه آن متعلق به صاحب زمین است.  
 ب) درخت و میوه آن به تناسب و متعلق به طرفین است.  
 ج) درخت و میوه آن متعلق به مالک زمین است.  
 د) درخت و میوه آن متعلق به صاحب نهال است.

#### ۳- کدام مورد در فصوص نما و محصول به دست آمده از بذری که مالک زمین، آن را از دیگری

(وکالت کرمانشاه ۹۷)

#### سرقت کرده و در زمین خود کاشته است، صمیع است؟

- الف) نما و محصول به مالک زمین تعلق دارد و کاشتن بذر، تلف حکمی تلقی می‌شود و موجب ضمان زارع است.  
 ب) نما و محصول، از آن مالک بذر است، ولی باید اجرت‌المثل زمین را بپردازد.  
 ج) نما و محصول به مالک زمین تعلق دارد، هر چند او غاصب است.  
 د) نما و محصول از آن مالک بذر است.

**۴- در چه صورت دادگاه مکم به تعلق مال به متصرف فعلی مال می‌دهد؟**

(ارشد آزر ۸۹)

- الف) در صورت اثبات مالکیت متصرف فعلی با سند رسمی.  
 ب) در صورتی که متصرف، اقرار به مالکیت سابق مدعی نکند.  
 ج) در صورتی که مدعی مالکیت، بر مالکیت خود، شاهد نداشته باشد.  
 د) در صورتی که مدعی نتواند مالکیت سابق خود را ثابت کند.

**۵- موضوع اماره تصرف (قاعده ید) چیست؟**

(دکتری سراسری ۹۷)

- الف) استصحاب تصرف است.  
 ب) معلوم بودن وضعیت ید و تصرف است.  
 ج) معلوم بودن سابقه و وضعیت تصرف است.  
 د) مجهول بودن وضعیت ید و تصرف است.

**۶- بر اساس قانون مدنی، اثبات مالکیت سابق مدعی ...**

(سراسری ۸۴)

- الف) از طریق بینه (گواهی) سبب بی‌اعتباری تصرف می‌شود.  
 ب) از طریق اقرار متصرف فعلی، سبب بی‌اعتباری تصرف می‌شود.  
 ج) از هر طریق که باشد، سبب بی‌اعتباری تصرف می‌شود.  
 د) تأثیری در اعتبار تصرف ندارد.

**۷- شفصی به ادعای اینکه سابقاً کالایی را فریده است، مدعی مالکیت آن شده و استرداد آن را از**

(وکالت کرمانشاه ۹۷)

**متصرف فعلی درخواست می‌کند. کدام مورد صمیع است؟**

- الف) پس از اقرار متصرف به مالکیت سابق مدعی، متصرف در مقام منکر و مقرله در مقام مدعی قرار می‌گیرد.  
 ب) با ارائه سند عادی خرید، بیع به عنوان سبب مملک، ثابت و به نفع دارنده سند، حکم می‌شود.  
 ج) اثبات مالکیت سابق مدعی، به موجب اقرار متصرف، مانع استناد به اماره تصرف است.  
 د) اثبات مالکیت سابق، با هر یک از ادله اثبات دعوی، مانع استناد به اماره تصرف نیست.

**۸- عبارت زیر، بیانگر کدام قاعده فقهی است؟**

(قضایوت ۹۵)

**«تصرف به عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است.» (ماده ۳۵ قانون مرنی)**

- الف) من مَلک. ب) ضمان ید. ج) ید. د) تسلیط.

**۹- درباره اماره تصرف، کدام مورد صمیع است؟**

(دکتری حقوق نفت و گاز سراسری ۹۴)

- الف) تصرف، ویژه اعیان است و در منافع و در حقوق، قابل اعمال نیست.  
 ب) در موضوع اختلاف در تصرف با عنوان مالکیت و وقفیت، اصل وقفیت است.  
 ج) در تعارض بین تصرف کنونی و وقفیت سابق، تصرف دلیل بر مالکیت است.  
 د) اگر ثابت شود که شروع تصرف از طرف غیر بوده، «غیر»، متصرف شناخته می‌شود.

**۱۰- در تعارض بین تصرف فعلی و مالکیت سابق:**

(سر دفتر ۸۷)

- الف) تصرف، مقدم است.  
 ب) مالکیت، مقدم است.  
 ج) تصرف مقدم است، مشروط به اینکه با اطلاع مالک باشد.  
 د) مالکیت مقدم است، مشروط به اینکه متصرف، اقرار به مالکیت سابق مدعی نماید.

**۱۱- درباره «اماره تصرف» کدام مورد صمیع است؟**

(ارشد سراسری ۹۹)