

## فهرست مطالب

۷.....	مقدمه
۷.....	تفاوت حق مالی و غیرمالی
۸.....	کل حقوق مدنی ۲ قسم است
۹.....	حق مالی در دو قسم است
۹.....	حق عینی دو قسم است
۱۳.....	انواع تقسیم بندی اموال
۲۳.....	حق مالکیت [مواد ۳۰ تا ۳۹ ق.م.]
۲۴.....	مالکیت تبعی (مواد ۳۲ و ۳۳ . ۳۴ ق.م.)
۲۵.....	تفاوت اساسی اذن با حق
۲۵.....	تفاوت اذن با اجازه
۳۸.....	تقسیم بندی عقود [مواد ۱۸۴ تا ۱۸۹ ق.م.]
۵۰.....	احکام تعهد به نفع ثالث
۵۶.....	نکات کلیدی قانون مدنی مواد ۱ تا ۲۱۳ ق.م.
۷۷.....	نکات تستی (مواد ۱ تا ۲۱۳ ق.م.)
۸۹.....	نکات مواد ۲۱۳ تا ۳۳۸ ق.م.
۱۰۱.....	نکات تستی مواد ۲۱۴ تا ۳۳۸ ق.م.
۱۱۷.....	نکات کلیدی مواد ۳۳۸ تا ۴۶۵ و ۴۶۵ تا ۵۶۰ ق.م.
۱۳۲.....	نکات کلیدی قانون روابط مؤجر و مستأجر ۵۶ و ۷۶ و ۶۲
۱۳۲.....	قانون ۱۳۵۶
۱۳۷.....	قانون ۱۳۶۲
۱۳۷.....	قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶
۱۳۸.....	آیین نامه اجرایی ق ۷۹
۱۳۸.....	نکات کلیدی عقد مزارعه، مساقات، مضاربه
۱۴۰.....	نکات تستی مواد ۳۳۸ تا ۵۶۰ ق.م.
۱۴۸.....	نکات کلیدی مواد ۵۶۱ تا ۸۲۴ ق.م.
۱۵۴.....	رهن
۱۵۴.....	جعل

۱۵۷	.....	وديعه
۱۵۸	.....	عاريه
۱۵۹	.....	قرض
۱۶۰	.....	وكالت
۱۶۲	.....	ضمانت
۱۶۵	.....	حواله
۱۶۵	.....	كفالت
۱۶۷	.....	صلح
۱۶۹	.....	رهن
۱۷۰	.....	هبه
۱۷۲	.....	اخذ به شفعه
۱۷۳	.....	نكات تستى
۱۷۴	.....	وديعه، عاريه، وكالت، ضمانت، حواله، كفالت، صلح، رهن، هبه، أخذ به شفعه
۱۷۷	.....	وكالت
۱۷۹	.....	ضمان
۱۸۲	.....	حواله
۱۸۲	.....	كفالت صلح
۱۸۴	.....	رهن
۱۸۵	.....	هبه
۱۸۶	.....	اخذ به شفعه
۱۸۸	.....	نكات كليدى وصيت و ارث
۱۹۰	.....	وصيت
۱۹۷	.....	حقوق خانواده
۲۰۴	.....	نكات تستى وصيت، ارث، نكاح، طلاق
۲۱۰	.....	مبحث اشخاص
۲۱۳	.....	حقوق خانواده
۲۱۸	.....	نسب
۲۱۹	.....	نكات كليدى مواد ۱۱۵۸ ق.م تا ماده ۱۲۰۷ ق.م
۲۲۲	.....	نكات نظر كنونى ۱۲۰۷ به بعد
۲۲۴	.....	كليدى مبحث ادله اثبات دعوا
۲۲۴	.....	نكات ادله اثبات دعوا
۲۲۶	.....	نكات تستى

## مقدمه

**حق:** عبارت است از سلطه، قدرت و امتیازی که قانون‌گذار به اشخاص اعطاء کرده که از آن به نحو احسن استفاده و استناد کنند.

**حق ۲ قسم است:**

- **حق مالی:** حق مالی داخل در دارایی اشخاص است و این حق به مال و اموال اشخاص مرتبط می‌شود و به پول ربط دارد. مثل: حق مالکیت- حق انتفاع و ...
- **حق غیرمالی:** حق غیرمالی خارج از دارایی است و به مال و پول و مادیات ربطی ندارد فقط به شخصیت انسان ربط دارد. [مثل زوجیت و ...] حق غیرمالی به عواطف و اخلاق ربط دارد.

### تفاوت حق مالی و غیرمالی

- ۱- حق مالی قابل تقویم به پول است و مردم در برابر کسب آن حق حاضرند پول بدهند ولی حق غیرمالی قابل تقویم و مبادله به پول نیست و کسی در برابر آن پول نمی‌دهد [حق مالی مثل مالکیت- حق غیرمالی مثل حق زوجیت- حق ابوت و حق بنوت].

۲- حق مالی اصولاً قابل نقل و انتقال است خواه ارادی، خواه قهری انتقال ارادی به صورت بیع- صلح- اجاره و ... انتقال قهری: با فوت شخص به ورثه می‌رسد. ولی حق غیرمالی قابل نقل و انتقال نیست نه ارادی و نه قهری.

۳- حق مالی به وسیله صاحبش قابل اسقاط است یعنی صاحب حق مالی می‌تواند حق خود را از بین ببرد مثال: حسن یک کیف دارد و آن را به داخل کوچه می‌اندازد که از آن اعراض کرده و حق مالکیت خود را ساقط کرده است ولی حق غیرمالی قابل اسقاط نیست مثلاً هیچ پدری نمی‌تواند به پسرش بگوید تو پسر من نیستی.

۴- حق مالی قابل توقیف به وسیله طلبکاران است ولی حق غیرمالی قابل توقیف به وسیله طلبکار نیست مثلاً طلبکار می‌تواند ماشین (حق مالی) بدهکار را توقیف کند ولی هیچ طلبکاری نمی‌تواند حق ابوت را توقیف کند.

قانون مدنی جلد اول را به اموال اختصاص داده [مواد ۱۱ لغایت ۹۵۵ ق.م] که این جلد حق مالی است.

جلد دوم قانون مدنی مربوط به اشخاص است که همان حق غیرمالی است [مواد ۹۵۶ تا ۱۲۵۶].

## کل حقوق مدنی ۲ قسم است

۱. حقوق مالی [اموال]

۲. حقوق غیرمالی [اشخاص]

جلد سوم قانون مدنی در واقع مرتبط به آیین دادرسی مدنی است [بحث ادله اثبات دعوا] مبحثی داریم تحت عنوان عالم ثبوت [واقع] و عالم اثبات ممکنه من در عالم ثبوتی و واقع از شما طلب داشته باشم ولی هیچ مدرکی که دلالت بر طلبکار بودن من از شما بکنند در دست ندارم پس توانایی اثبات طلب را ندارم [حقوق مدنی بحث عالم ثبوتی را می‌کند و آیین دادرسی مدنی بحث عالم اثبات را دارد].

جلد اول قانون مدنی به مدنی ۲ و ۳ و ۴ و ۶ و ۷ و ۹ اختصاص دارد.

جلد دوم به مدنی ۱ و ۵ اختصاص دارد که ما بیشتر جلد اول را درس می‌دهیم و جلد اول برای آزمون مهم است.

### حق مالی در دو قسم است

- حق عینی: رابطه‌ای که شخص با مال دارد مثل حق مالکیت [در واقع در حق عینی شخص مستقیماً سراغ مال می‌رود و با مال ارتباط دارد].
  - حق دینی [شخصی]: رابطه‌ای که شخص با شخص دیگر به طور مستقیم دارد و غیرمستقیم با مال مرتبط است.
- حق دینی همان طلب است که این طلب می‌تواند پول، تعهد، انجام کار و ... باشد، طلبکار نسبت به بدهکار حق دینی دارد طلبکار نمی‌تواند مستقیماً سراغ مال بدهکار برود چون مستقیماً روی مال بدهکار حق ندارد اما به طور غیرمستقیم و با واسطه بدهکار می‌تواند سراغ مال بدهکار برود یعنی اول سراغ شخص بدهکار برود بعداً مالش را توقیف کند.

#### حق عینی دو عنصر دارد:

۱- صاحب حق

۲- موضوع حق (مال)

#### حق دینی سه عنصر دارد:

۱- طلبکار

۲- بدهکار

۳- موضوع حق

### حق عینی دو قسم است

- ۱- حق عینی اصلی: حقی که مستقل است و وابسته به حق دیگری نیست مثل حق مالکیت.
- ۲- حق عینی تبعی: حقی که مستقل نیست و وابسته به یک حق دینی است یعنی باید اول یک حق دینی موجود باشد که به تبع آن حق عینی تبعی ایجاد نشود مثلاً شما از یک بانک وام گرفتید به بانک بدهکار می‌شوید (حق دینی) بانک از شما خانه‌تان را به وثیقه می‌گیرد که اگر بدهی را پرداخت نکردی بانک از محل وثیقه طلبش را وصول کند بانک روی خانه شما حق عینی تبعی دارد.

- مطابق ماده ۲۹ ق.م. حقوق عینی ۶ مورد است: منظور از علاقه در این ماده همان حق عینی است.

۱- حق مالکیت

۲- حق انتفاع

۳- حق ارتفاع

۴- حق تحجیر

۵- حق شفعه

۶- حق عینی تبعی

**حق مالکیت:** کامل ترین نوع حق عینی است این حق به صاحبش تمام اختیارات و تصرفات را مطابق قاعده تسلیط و ماده ۳۰ ق.م. می دهد.

**مالکیت دو جور است:**

۱- **مالکیت عین:** تمام اشیاء اطراف ما مثل میز، صندلی، ماشین، خانه همگی عین هستند مؤجر مالک عین است ولی مالک منفعت است.

۲- **مالکیت منفعت:** منفعت فایده عین است که به تدریج از عین خارج می شود هر عینی یک فایده دارد: منفعت ماشین، سواری است، منفعت خانه سکونت است، منفعت صندلی نشستن است، منفعت کتاب خواندن .... [مستأجر مالک منفعت است و مالک عین نیست].

**پس سه حالت داریم:**

۱- شخصی هم مالک عین باشد هم مالک منفعت مثل جایی که شمال مالک خانه هستید و در آن سکونت دارید.

۲- شخصی مالک عین است ولی مالک منفعت نیست و خانه اش را به اجاره داده.

۳- شخصی مالک عین نیست ولی مالک منفعت است مثل مستأجر.

**حق انتفاع:** صاحب حق انتفاع می تواند و حق دارد که از منافع یک مالی که متعلق به دیگری است استفاده کند (ماده ۴۰ ق.م).

○ مثال: شما خانه ای دارید و به دوست که خانه ندارد می گوئید ۶ ماه در خانه من زندگی کن در واقع شما ۶ ماه حق انتفاع به دوست داده ای.

**تفاوت حق انتفاع و مالکیت منفعت**

شخص منتفع مالک منفعت نیست این را از بند ۱ و بند ۲ ماده ۲۹ ق.م. استنباط می کنید که دو چیز متفاوتند.

**در مالکیت منفعت ما دو مالکیت داریم**

۱. عین

۲. منفعت که ذرات منفعت در ملک، مالک منفعت ایجاد می‌شود نه در ملک، مالک عین. در حق انتفاع یک مالک داریم که او هم مالک عین است و هم مالک منفعت. در حق انتفاع منتفع مالک عین یا منفعت نیست و ذره ذره منفعت در ملک منتفع ایجاد نمی‌شود. خلاصه: در مالکیت منفعت، مالک منفعت از منافع خودش استفاده می‌کند ولی در حق انتفاع منتفع از منافع دیگری استفاده می‌کند.

○ مثال: حسن یک باغ میوه دارد دو فرض:

۱. حسن باغ را به مدت یکسال به (الف) به اجاره می‌دهد میوه‌هایی که در یکسال به وجود آمده ملک مستأجر است و مستأجر بعد از اتمام اجاره می‌تواند میوه‌ها را ببرد.
۲. حسن باغ را به مدت یکسال به (ب) به عنوان حق انتفاع می‌دهد (ب) می‌تواند یکسال از میوه‌ها بخورد و بعد از یکسال باید باغ را ترک کند و میوه‌ها متعلق به صاحب باغ است نه (ب).

• نکته: حق انتفاع درجه ضعیف‌تر حق مالکیت است.

**حق ارتفاع:** یک نوع حق انتفاع است حق انتفاع عام است و شامل اموال منقول و غیرمنقول می‌شود ولی حق ارتفاق خاص و مختص اموال غیرمنقول است.

**رابطه حق انتفاع و حق ارتفاق عموم و خصوص مطلق است.**

حق ارتفاق از رفاقت و همراهی می‌آید و دو خصوصیت بارز دارد:

۱. فقط در اموال غیرمنقول ایجاد می‌شود مثل زمین - باغ
  ۲. در حق ارتفاق مالک یک ملک به مالک ملک دیگر حق می‌دهد.
- حق ارتفاق معمولاً بین همسایه‌ها ایجاد می‌شود: مثل حق عبور - حق روزنه - حق پنجره - حق مجرا.

**حق تحجیر سه اصطلاح دارد**

۱. زمین موات
۲. احیاء زنده کردن، آباد کردن زمین موات

۳. تحجیر: یعنی شروع به احیاء، در تحجیر شخص مال را احیاء نکرده که مطابق ماده ۱۴۳ ق.م. مالک شود فقط دور زمین را سنگ چینی یا دیوار یا سیم خاردار یا خط کشیده که به تحجیر کننده یک نوع حق تقدم اولویت در احیاء می‌دهد (ماده ۱۴۲ ق.م.).

**حق شفعه:** قاعده داریم: وقتی چند نفر در یک مال شریک‌اند هر کدام می‌تواند بدون رضایت سایر ورثه سهم خود را بفروشد (ماده ۵۸۳ ق.م.).

اگر دو نفر در یک مال غیرمنقول شریک باشند (مهم نیست سهم آنها چقدر باشد) و یکی از دو شریک سهم خود را ثالث بفروشد شریک دیگر حق دارد سراغ خریدار برود و ثمن معامله را به خریدار بدهد و سهم فروخته شده را تملک کند که اینجا شفیع روی سهم فروخته شده حق عینی دارد.

اگر بین خریدار و فروشنده برای اسقاط حق شفعه تبانی نشود و ثمن معامله را غیرواقعی به صورت گزاف درج کنند شفیع می‌تواند از دادگاه تقاضای جلب نظر کارشناسی کند تا قیمت واقعی ملک را برآورده کند.

• نکته: حق شفعه فقط در بیع ایجاد می‌شود و اگر شریک سهم خود را صلح یا هبه کند حق شفعه ایجاد نمی‌شود (۷۵۹ ق.م.)

حق شفعه را باید فوراً اعمال کرد و این فوریت از تاریخ علم و اطلاع شفیع از وقوع معامله آغاز می‌شود نه از تاریخ معامله، در اینجا شفیع هر زمان فهمید باید قیمت روز معامله را پردازد نه قیمت روز اعمال حق شفعه.

• نکته: حق شفعه در آپارتمان‌ها هم ایجاد می‌شود: چون در ممر و مجرا شریک‌اند.

**حق عینی تبعی:** این همان حق وثیقه است که تابع یک حق دینی است. فایده این حق: طلبکار برای تعیین وصول طلب خود یک وثیقه دارد و اگر بدهکار نپرداخت طلب خود را از محل وثیقه دریافت می‌کند که طلبکار روی وثیقه حق عینی تبعی دارد و اگر بدهکار دین خود را پرداخت حق وثیقه طلبکار از بین می‌رود.

**حق عینی از سه راه ایجاد می‌شود**

۱. از طریق قرارداد (وثیقه قراردادی «رهن») ساده‌ترین راه پیدایش حق عینی تبعی، قرارداد است: بین طلبکار و بدهکار عقد رهن منعقد شود (ماده ۷۷۱ ق.م.).



۲. از طریق تصمیم مقامات قضایی (وثیقه قضایی) در اینجا بین طلبکار و بدهکار قرارداد رهن وجود ندارد طلبکار از طریق دادگاه و از باب تأمین خواسته اموال بدهکار را توقیف می‌کند بعد از توقیف روی مال حق عینی دارد.
۳. از طریق حکم قانون (وثیقه قانونی)

### در بحث ارث زوجه دو اصطلاح داریم

۱. زمین بیاض: زمین سفید زمینی که هیچی روی آن نیست نه درخت - نه بنا - نه زراعت.
  ۲. زمین عرصه: زمینی که روی آن بنا - درخت - زراعت و ... هست.
- مطابق قانون جدید زن فقط از قیمت عرصه و اعیان و ابنه و اشجار ارث می‌برد نه از خود آنها، زن از خود اموال منقول ارث می‌برد ولی از قیمت اموال غیرمنقول ارث می‌برد. فرض کنید زوج فوت کرده و یک فرزند دارند زوجه یک هشتم از قیمت اموال غیرمنقول شوهرش را طلبکار می‌شود اگر سایر ورثه قیمت ماترک را به زن ندهد روی ماترک غیرمنقول زوج حق عینی دارد و می‌تواند حق خود را از عین اموال استیفاء کند.
- ماده ۹۴۷ ق.م. حذف شده و مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ ق.م. اصلاح شده است.

### انواع تقسیم بندی اموال

پنج نوع تقسیم از مال داریم:

- **قسم اول:** ۱- مال منقول و غیرمنقول
- **قسم دوم:** ۱- مال عین و منفعت
- **قسم سوم:** ۱- مال مثلی و قیمی
- **قسم چهارم:** ۱- مال مصرف شدنی و مصرف نشدنی
- **قسم پنجم:** ۱- مال بامالک ۲- مال بی مالک

### تقسیم اول: مال منقول و غیر منقول [مواد ۱۱ تا ۲۲ ق.م.]

قانون گذار اول مال غیرمنقول را توضیح داده بعداً مال منقول را توضیح داده است.

مال غیرمنقول [مواد ۱۲ تا ۱۸ ق.م.] چهار قسم است:

- ۱- ذاتی (غیرمنقول)
- ۲- به واسطه عمل انسان (غیرمنقول)

۳- حکمی (غیرمنقول)

۴- تبعی (غیرمنقول)

در ماده ۱۲ ق.م. تعریف مال غیرمنقول آمده و بعد ۲ قسم اموال غیرمنقول را آورده است و ماده ۱۳ و ۱۴ و ۱۵ و ۱۶ ق.م. مثال‌ها را برای این ۲ قسم آورده است.

**ماده ۱۲ ق.م.** دو قسم را آورده: ۱- ذاتی ۲- به واسطه عمل انسان.

۱- غیر منقول ذاتی: مالی است که از اول غیرمنقول بوده، ذاتاً غیرمنقول بوده و کسی آن را غیرمنقول نکرده است [استقرار آن ذاتی است] تنها مثال آن زمین است.

۲- غیرمنقول به واسطه عمل انسان: مالی است که ابتدائاً منقول بوده در زمین یا بنا بکار رفته تبدیل به غیر منقول شده است و اگر این مال از زمین یا بنا دوباره جدا شود تبدیل به مال منقول می‌شود مثال: آجر منقول است اگر در ساختمان بکار رود غیرمنقول می‌شود و اگر جدا شود دوباره منقول است یا مثالهای دیگر: لوله، تیر آهن، درخت، خودرو یا کاشته شده غیرمنقول به واسطه عمل انسان است.

به جز زمین و اراضی هر چه روی زمین، بنا، درخت غیرمنقول به واسطه عمل انسان است. ماده ۱۳ ق.م. به جز اراضی (ذاتی) و ماده ۱۴ (همگی) و ماده ۱۵ (همگی) و ماده ۱۶ ق.م. (همگی) همگی غیرمنقول به واسطه عمل انسان است.

**مال پیشاپیش منقول:** مالی است که الآن غیرمنقول است ولی قرار است بعداً منقول شود و ما همین منقول را می‌خواهیم که بهش مال پیشاپیش منقول می‌گویند که این مال در حکم منقول محسوب می‌شود چون با اینکه الآن غیرمنقول است ولی چون قرار است منقول شود و ما همان منقول بودنش را می‌خواهیم تابع احکام اموال منقول است.

○ مثال: یک خانه‌ای کلنگی قرار است خراب شود آجرهای این خانه الآن غیرمنقول است یک نفر می‌آید این آجرها را می‌خرد خریدار آجرهای منقول را خیرده چون می‌خواهد آجرها را تخریب کند و ببرد با وجود اینکه خانه هنوز خراب نشده آجرها در رابطه بین خریدار و فروشنده منقول است اگر بین دو نفر اختلاف و دعوا پیش آید محل اقامت خواننده دادگاه صالح است.

اگر دعوا بر سر مال منقول باشد دادگاه محل اقامت خواننده صالح است و اگر دعوا بر سر مال غیرمنقول باشد دادگاه محل وقوع مال صالح است.

○ مثال دیگر برای مال پیشاپیش منقول: شما از یک باغدار میوه‌های روی درخت را می‌خرید میوه در رابطه شما منقول است اگر چه در حین خرید میوه‌ها غیرمنقول باشد.  
اگر سؤال آمد که مال پیشاپیش منقول چه مالی است؟ مال منقول است (زیرنویس ۲ ماده ۱۳ ق.م.ق)  
اگر گزینه‌های سؤال یکی (منقول) و یکی دیگر (در حکم منقول) بود گزینه (در حکم منقول) صحیح است.

۳- غیر منقول حکمی (ماده ۱۷ ق.م.ق.): یکسری اموال منقول داریم که در کشاورزی بکار می‌رود [تراکتور، تخم، گاو، داس، بیل و ...]. قانون گذار می‌خواسته از کشاورز حمایت کند این اموال از زمین کشاورزی جدا نشود تا کشاورزی معطل نماند پس قانونگذار بیان داشته این اموال منقول از دو جهت در حکم غیر منقولند: ۱- از جهت صلاحیت ۲- از جهت توقیف مال  
۱. / از جهت صلاحیت: به خاطر این که اگر مال غیر منقول باشد دادگاهی که کشاورز آن جاست بهتر می‌تواند به دعوا پیش آمده رسیدگی کند مثلاً برنج‌کاری شمال باشد دعوا پیش آید قاضی تهران بهتر رسیدگی می‌کند یا قاضی شمال؟ قاضی شمال بیشتر و بهتر به مسائل برنج کار آشنا است.

۲. / از جهت توقیف اموال: توقیف اموال منقول با توقیف اموال غیرمنقول فرق دارد: مال منقول اگر توقیف شود آن را در یک‌جایی نگهداری و حفاظت می‌کنند ولی مال غیرمنقول اگر توقیف شود کاری با مال ندارد مثال: تراکتور روی زمین مشغول کار است شخصی می‌خواهد آن را توقیف کند اگر آن را منقول فرض کنیم از روی زمین تراکتور برداشته می‌شود و در پارکینگ نگهداری می‌شود و به تبع کشاورز معطل می‌شود ولی اگر تراکتور را غیرمنقول فرض کنیم تراکتور روی زمین می‌ماند و به کشاورزی می‌پردازد فقط به مالک می‌گویند این تراکتور را به دیگری انتقال ندهید.

- نکته: برای اینکه اموال مختص به کشاورزی از جهات صلاحیت و توقیف در حکم غیرمنقول باشند دو شرط لازم است:
  ۱. مالک زمین کشاورزی و مالک این اموال (تراکتور، تخم و...) یک شخص باشد.
  ۲. مالک این اموال را به کشاورزی اختصاص داده باشد.

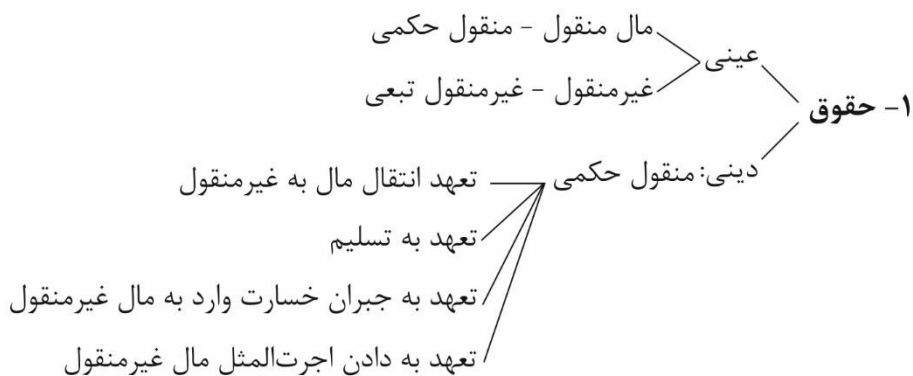
اگر دو شرط فوق نباشد آن اموال منقول هستند.

- نکته: حکم ماده ۱۷ ق.م. استثنایی است و فقط در مورد کشاورزی به کار می‌رود و در موارد مشابه قابل استفاده نیست هر حکمی که استثناء است باید تفسیر مضیق شود و؛
- نکته: منظور از عبارت (آبیاری خانه) در ماده ۱۷ ق.م. کشاورزی در خانه است.

۴- غیرمنقول تبعی (ماده ۱۸ ق.م.): سه مورد قبلی همگی قابل دیدن هستند ولی غیرمنقول تبعی اموال نامرئی و غیرمحمسوس هستند که شامل دو چیز است:

۱- حقوق

۲- دعاوی



## ۲- دعاوی

- حقوق:

حقوق غیرمنقول، غیرمنقول تبعی است هر حقی که روی مال غیرمنقول است غیرمنقول تبعی نامیده می‌شود اگر مالی غیرمنقول بود حق روی آن مال، غیرمنقول تبعی است.

○ مثال: خانه غیرمنقول است حالا حق انتفاع روی خانه، غیرمنقول تبعی است.

○ مثال: حق ارتفاق - حق تحجیر - حق شفعه همگی غیرمنقول تبعی هستند.

- دعاوی:

هر دعوی که راجع به مال غیرمنقول باشد آن دعوا غیرمنقول تبعی است مثل: دعوی خلع ید (که مختص اموال غیرمنقول است) غیرمنقول تبعی است.

- نکته: دکتر کاتوزیان بعضی جاها به غیر منقول به واسطه عمل انسان گفته غیرمنقول تبعی که در امتحان این نظر دکتر کاتوزیان را ننویسید مثلاً سؤال آمد آجر یا درخت بنویسید غیرمنقول به واسطه عمل انسان است و غیرمنقول تبعی فقط حقوق و دعاوی است.

- نکته: در صورت تعارض دو مالکیت تبعی (طبیعی و مصنوعی) مالکیت مصنوعی حاکم است و ارزش کار ترجیح دارد.
- نکته: حق انتفاع یک حق عینی است و در زمان حیات منتفع می‌تواند آن را منتقل کرده و به ارث وصیت هم قابل انتقال است.
- نکته تستی: تقسیم بندی اموال به منقول و غیرمنقول اعم است از مثلی و قیمی و مادی و غیرمادی.
- نکته تستی: حیوانات و اشیاء که برای زراعت اختصاص داده شده از نظر صلاحیت و توقیف اموال در حکم غیرمنقولند.
- نکته: ساختمان مال منقول است.
- نکته تستی: کلیه حقوق عینی بر روی اموال غیرمنقول

مال منقول بر دو قسم است [مواد ۱۹ تا ۲۲ ق.م.]

۱- اشیاء منقول (مادی): طبق ماده ۱۹ ق.م هر شیء که بتوان آن را جابجا کرد بدون این که خرابی به بار آورد مال منقول است.  
حقوقی که در حکم منقولند [منقول حکمی یا در حکم منقول] ۲ قسم است:

- نکته: حقوقی که غیرمنقولند، غیرمنقول تبعی نام دارند ولی حقوقی که غیرمنقولند، منقول حکمی نام دارند.

حقوق عینی منقول: هر حق عینی که روی مال منقول است منقول حکمی نام دارد مثال: ماشین منقول است حق انتفاع روی ماشین منقول حکمی است.  
حقوق دینی منقول: طبق ماده ۲۰ ق.م کلیه دیون (حقوق دینی) از جهت صلاحیت محاکمه در حکم منقولند.

- نکته ۱: ماده نباید می‌گفت از حیث صلاحیت محاکم - دیون از هر جهت منقولند چو دیون نمی‌توانند از جهت توقیف یا انتقال و ... غیرمنقول باشد. پس دیون از هر جهت منقول هستند (اگر در تست آمد) (زیرنویس ۱ ماده ۲۰ ق.م)
- نکته ۲: ماده ۲۰ ق.م. گفته کلیه دیون منقولند که این اشتباه است چون بعضی دیون استثنائاً غیرمنقولند که چهار موردند. چهار مورد زیر از دیون غیرمنقولند:

- ۱- **تعهد به انتقال مال غیرمنقول:** من یک خانه دارم و تعهد می‌کنم خانه را به شما بفروشم این تعهد با وجود اینکه دین محسوب ولی غیرمنقول تبعی است (چون حق است) (مبایع نامه خانه تعهد به انتقال مال است) (دادگاه محل وقوع ملک صالح است).
- ۲- **تعهد به تسلیم مال غیرمنقول:** تسلیم با انتقال فرق دارد. انتقال یک عمل حقوقی است ولی تسلیم عمل مادی است. مثال: من خانه‌ای را به شما منتقل کردم ولی هنوز تسلیم نکردم و تعهد می‌کنم یک ماه دیگر تسلیم کنم اگر تسلیم نکردم دادگاه محل وقوع خانه صالح به رسیدگی است پس تعهد به تسلیم مال غیرمنقول هم غیرمنقول تبعی است.
- ۳- **تعهد به جبران خسارت وارد به مال غیرمنقول:** یک مال غیرمنقول داریم حسن به آن خسارت زده، حال باید حسن خسارت را جبران کند که این تعهد حسن غیرمنقول تبعی است چون خسارت را باید کارشناس تعیین کند کارشناسی که نزدیک دادگاه محل وقوع ملک است بهتر می‌تواند خسارت را ارزیابی کند. مثال: شما یک باغ در شیراز دارید، یک نفر به باغ شما خسارت زده دادگاه شیراز رسیدگی کند بهتر است اگر تهران اقامه دعوا کنید دردسر دارد و مشکل است.
- ۴- **تعهد به دادن اجرت المثل مال غیرمنقول:** یک اصطلاح داریم (اجرت المسمی) یک اصطلاح دیگر به نام (اجرت المثل) داریم.

**اجرت المسمی:** اجرتی است که در قرارداد تعیین شده است مثل اجاره بها در عقد اجاره اجرت المسمی چون در قرارداد تعیین شده منقول است و چون مستقیماً به مال ربط ندارد اجرت المسمی نیازی به کارشناسی ندارد که خانه را مشاهده کند.

**اجرت المثل:** جایی که قرارداد نیست یک نفر از مال دیگری بدون وجود قرارداد و توافق استفاده کرده و باید اجرت المثل ایام تصرف را بپردازد چون نیاز به کارشناسی دارد و دادگاه محل وقوع ملک صالح به رسیدگی است پس تعهد به پرداخت اجرت المثل مال غیرمنقول، غیرمنقول تبعی است.

**ماده ۲۰ ق.م:** قرض - ثمن - مال الاجاره همگی ناشی از قرارداد هستند همگی منقول حکمی هستند.

- نکته: ثمن و مال الاجاره در صورتی منقول هستند که یا پول باشد یا یک مال منقول باشند. مثلاً ثمن خانه‌ای ماشین - فرش - طلا - الماس باشد اگر ثمن و مال الاجاره خودش یک مال

غیرمنقول باشد دیگر منقول نیست و این ثمن و مال الاجاره غیرمنقول است مثلاً: ثمن یک خانه اگر باغ باشد در اینجا ثمن غیرمنقول است [زیر نویس ۲ ماده ۲۰ ق.م.ا].

• نکته: بی مال غیرمنقول و منقول اصل بر این است که مال منقول است و مال غیرمنقول جنبه استثنائی دارد و صراحتاً در قانون آمده است پس اگر شک داشتیم که مالی منقول است یا غیرمنقول، اصل بر این است که منقول است.

○ مثال: حقوق معنوی (حق اختراع - حق تألیف - مالکیت فکری) شک داریم - طبق اصل منقول است.

○ مثال: حق شرکاء در شرکتهای تجاری شک داریم - طبق اصل منقول است.

○ مثال: سرقفلی چون راجع به مغازه است غیرمنقول تبعی است - چون حق روی مال غیرمنقول است - انتقال سرقفلی همراه با ملک است و انتقال آن به وسیله سند رسمی و مطابق قانون ثبت املاک غیرمنقول باشند رسمی منتقل می‌شوند.

### تقسیم دوم: عین و منفعت

• **عین:** مالی است که وجودش مستقل است وابسته به مال دیگر نیست مثل میز، صندلی، ماشین، خانه و ... تمام اشیاء اطراف ما عین هستند.

• **منفعت:** مالی است که به تدریج از عین در آنات زمانی به وجود می‌آید و وجودش وابسته به وجود عین است. [منفعت فایده عین است مثلاً منفعت خانه سکونت، منفعت ماشین سواری و ...] [بعضی مواقع منفعت را می‌توان دید مثل میوه‌ی درخت و بعضی مواقع منفعت را نمی‌توان دید سکونت خانه].

**اقسام عین:** سه قسم است: ۱- عین معین ۲- کلی ۳- کلی در معین

۱- **عین معین [عین خارجی - عین شخصی]:** عینی است که قابل اشاره باشد با (این) و (آن) و در خارج وجود دارد. مثال: این میز - این خانه - این ماشین - این ده هزار میز.

۲- **کلی [کیل فی ذمه (عهده)]:** مفهومی است که مصادیق زیادی دارد برای ایجاد کلی سه چیز را باید بگوییم (الف) مقدار (ب) جنس (ج) وصف، اگر این سه تا نباشد کلی درست نمی‌شود مثال: ۱۰۰ کیلو (مقدار) برنج (جنس) دم سیاه (وصف): این مثال مصادیق زیادی دارد.

۳- کلی در معین [در حکم عین معین]: یکسری اشیاء تجزیه پذیر یا متساوی اجزاء هستند یعنی می توان آن ها را به اجزاء کاملاً مساوی تقسیم کرد مثال: برنج تجزیه پذیر است چون می توان ۱۰۰ کیلو برنج را به ۲ قسمت تقسیم کرد.  
خانه - ماشین - فرش تجزیه پذیر نیستند.

کلی در معین یعنی یک شیء تجزیه پذیر و معین است که بخشی از آن را معامله می کنیم.

○ مثال: هزار کیلو برنج اینجاست من صد کیلو از آن را فروختم.

○ مثال: این صد کیلو برنج - عین معین است - این صد کیلو برنج را فروختم.

صد کیلو برنج دم سیاه - کلی فی ذمه - صد کیلو برنج دم سیاه فروختم

صد کیلو از این هزار کیلو برنج - کلی در معین

عین معین دو قسم است: ۱- مفروز ۲- مشاع

۱- عین معین مفروض: همه عین معین به یک نفر تعلق دارد. [۶ دانگ مال یک نفر است]

۲- عین مشاع: همه عین متعلق به چند نفر است [شریک] مثلاً یک خانه مال دو نفر است

که دو نفر در تمام اجزاء خانه مالک هستند.

**ماده ۳۵۰ ق.م.** مبیع همیشه عین است پس روی مبیع بنویسید (عین) و روی (مفروز یا

مشاع) بنویسید (عین و معین).

شیء متساوی اجزاء - کلی در معین در کلی در معین آن شیء متساوی اجزاء باید معین باشد.

ماده ۳۵۱ ق.م. تعریف کلی فی ذمه را آورده است.

### تقسیم سوم: مال

• مثلی: مالی که شبیه و نظیر آن زیاد است مثل حبوبات (نخود- گندم - برنج) - صندلی جدید و نو- کتاب نو.

• قیمی: مالی است که شبیه ندارد مثل اموال غیرمنقول همگی قیمی هستند (زمین - خانه و ...) اموالی که استفاده شده (دسته دوم) قیمی است (ماده ۹۵۰ ق.م.).

### فایده تقسیم مالی به مثلی و قیمی

۱- جایی که مال از بین می رود و شخص می خواهد جبران خسارت کند که اگر مال مثلی

باشد باید مثل آن را بدهد و اگر مال قیمی باشد باید قیمت آن را بپردازد.

۲- در عقد فرض مال مورد قرض باید حتماً مثلی باشد (۶۴۸ ق.م.).



ارتباط مثلی و قیمی با اقسام عین [عین معین - کلی در معین - کلی]

- ۱) عین معین می‌تواند مثلی باشد می‌تواند قیمی باشد مثلاً (این صندلی نو) هم عین معین است هم مثلی - (این خانه) عین معین و قیمی است.
- ۲) کلی و کلی در معین: باید حتماً از اموال مثلی باشد و نمی‌تواند از اموال قیمی باشد مثلاً ۱۰ کیلوبرنج دم سیاه (مثلی است).

• نکته: مال مثلی سه جور معامله می‌شود [عین معین - کلی - کلی در معین] ولی مال قیمی فقط یک جور معامله می‌شود (فقط عین معین)

تقسیم چهار: این تقسیمات همگی مقدمه است برای بعداً به کار می‌رود.

مال مصرف شدن: مال مصرف شدن با مصرف و استفاده از بین می‌رود  
 مال مصرف نشدن: مالی است که با مصرف و استفاده از بین نمی‌رود.

ملاک تشخیص برای دو مورد فوق نوع مال نیست ملاک نوع مصرف است باید ببینیم با آن مصرف ما از بین می‌رود یا خیر - اگر از بین رفت مصرف شدنی است و اگر از بین نرفت مصرف نشدنی است یک مال می‌تواند مصرف نشدنی باشد هم مصرف نشدنی بستگی به نوع مصرف دارد.

- مثال: خوراکی (شکلات، نبات) برای خوردن مصرف شدنی است ولی برای گذاشتن داخل ویترین مصرف نشدنی است.
- مثال: صندلی می‌تواند برای نشستن باشد یا برای سوزاندن.

• نکته: اگر نوع مصرف را به شما نگویند باید ببینیم مصرف متعارف آن مال چیست؟ مثلاً مصرف متعارف شکلات برای خوردن است پس مصرف شدنی است مثلاً صندلی مصرف متعارف برای نشستن است نه برای سوزاندن.

فایده تقسیم مال به مصرف شدنی و مصرف نشدنی

- ۱) چهار عقد داریم که در آنها مال باید مصرف نشدنی باشد [عقد مؤجر حق انتفاع (۴۶) ق.م. - عقد وقف (۵۸) ق.م. - عقد اجاره (۴۷۱) ق.م. - عاریه (ماده ۶۳۷ ق.م.)].

۲) در بحث نامزدی وقتی نامزدها به همدیگر هبه می‌دهند بعد از مدتی نامزدی (عقد جایز) بهم می‌خورد که احکام مربوط به این که هدایا مصرف شدنی باشد یا مصرف نشدنی فرق می‌کند (مواد ۱۰۳۷ و ۱۰۳۸ ق.م).

۳) در بحث نفقه زوجه: نفقه از خانه و اثاث خانه شروع می‌شود [جهیزیه ملک زن است و فرق می‌کند] خوراکی هم به جز نفقه است اموال مصرف نشدنی (خانه - فرش - تلویزیون) مال و ملک زن نمی‌شود و زن فقط حق استفاده از آنها را دارد ولی اموال مصرف نشدنی (نفقه) مثل خوراکی مال زن است [البته اموالی که مال زن می‌شود و مختص زن است مال زن است مثل لباس وسایل آرایش و...].

#### تقسیم پنجم

- با مالک: مالی که مالک دارد ملک نام دارد.
- بدون مالک: مالی که مالک ندارد مباح نام دارد.

#### مباح دو جور است

- ۱- مباحاتی که انسان می‌تواند مالک آن باشد (تملک کند) مثل ماهی دریا که مباح است و انسان می‌تواند آن را تملک کند.
- ۲- مباحاتی که انسان نمی‌تواند مالک آنها باشد و فقط می‌تواند از آنها استفاده کند به این اموال می‌گویند اموال عمومی یا مشترکات عمومی مثل: کوچه - خیابان - جاده - جنگل - دریا و ...

**ماده (۲۷ ق.م):** اموالی که ملک اشخاص نمی‌باشد افراد مردم می‌توانند آنها را مطابق قانون تملک کرده و یا از آنها استفاده کنند (ماده را این‌طور اصلاح کنید).

با وجود ماده ۲۷ ق.م. به نظر مواد ۹۲ و ۲۳ ق.م اضافی است و نیاز به تکرارشان نیست.

خلاصه: ملک مالی است که مالک دارد / مباح مالی است که مالک ندارد.

مواد ۲۴ و ۲۵ و ۲۶ ق.م. مثال‌های مباحات قسم دوم است.

### فرق اموال عمومی با اموال دولتی

اموال عمومی مالک ندارد و دولت فقط به عنوان نماینده جامعه آن را اداره و مدیریت می‌کند ولی اموال دولتی ملک دولت است و دولت به عنوان یک شخص حقوقی مالک آنها است. بعضی از مثال‌های مواد ۲۵ و ۲۶ جزء اموال دولتی است نه اموال عمومی.

**ماده ۲۸ ق.م. (مسامحه ق.گ):** این ماده در بحث مباحثات است ولی ماده آمده اموال مجهول‌المالک را آورده که این اموال مباح نیست اموال مجهول‌المالک، مالک دارد ولی مالک آن معلوم نیست مباحثات مالک ندارد و مردم حق استفاده از آن دارند ولی اموال‌الملک را می‌توان تملک کرد.

اموال مجهول‌المالک در عالم ثبوت مالک دارد ولی چون در عالم اثبات مالک ندارد انگار جزء اموالی است که مالک ندارد.

ماده ۲۸ ق.م. منظور از حاکم (دادستان) است و منظور از طرف او یعنی نماینده دادستان.

### حق مالکیت [مواد ۳۰ تا ۳۹ ق.م.]

۱- قاعده تسلیط      ۲- مالکیت تبعی      ۳- اماره تصرف

**قاعده تسلیط (ماده ۳۰ ق.م.):** هر مالکی همه کار می‌تواند در ملکش بکند (الناس مسلطون علی اموالهم) مردم می‌گویند چار دیواری اختیاری.

**قاعده دیگر (قاعده لاضرر است):** یعنی مردم به کسی ضرر نزنید.

قاعده تسلیط معمولاً با قاعده لاضرر با هم جمع می‌شوند و مشکلی ندارد مثلاً مالک در ملک خود تصرف می‌کند و به کسی هم ضرر نمی‌زند.

ولی بعضی جاها این دو قاعده با هم تزاخم پیدا می‌کنند (یعنی مزاحم همدیگر هستند).

○ مثال: یک نفر در ملک خود تصرف می‌کند که به دیگری ضرر می‌رساند مطابق قانون تسلیط این ضرر زدن ایراد ندارد چون مالک در ملک خودش تصرف کرده ولی طبق قاعده لاضرر ایراد پیدا می‌کند.

تکلیف چیست؟ در موارد تزاخم این دو قاعده یک اصل و یک استثنا داریم.

اصل: این است که قاعده لاضرر مقدم است و مالک نباید تصرف مضر کند.

استثنا: اگر دو شرط جمع شود تسلیط بر لاضرر مقدم است یعنی اگر مالک ضرر زد هیچ اشکالی ندارد.

- شرط اول: تصرف مالک به اندازه متعارف باشد مثلاً یک نفر در ملک خودش آتش روشن می‌کند (آتش کوچک).
  - شرط دوم: تصرف مضر یا برای رفع حاجت باشد یا برای دفع ضرر از خود باشد یعنی تصرف مالک ولی خود نباشد. مثلاً روشن کردن آتش برای گرم کردن غذا.
- (ماده ۳۰ و ۱۳۲ ق.م.) قسمت اول ماده ۱۳۲ ق.م. اصل است و قسمت دوم استثناء (زیرنویس ۱ ماده ۳۰ ق.م.)

### مالکیت تبعی (مواد ۳۲ و ۳۳ . ۳۴ ق.م.)

- یعنی مالکیت شخص بر ثمرات و متعلقات اموال - یعنی شخص به تبع و به دنبال یک مال، مالک مال دیگری می‌شود.
- مثال: شما مالک زمین هستید مالک درختی که در آن بروید به تبع زمین هستید.
  - مثال: شما به تبع گوسفند مالک بچه گوسفند می‌شوید.

### مالکیت تبعی دو جور است:

۱. **طبیعی:** خود به خود به وجود می‌آید مثل مالک زمین هستید درخت در آن می‌روید.
  ۲. **مصنوعی:** این مالکیت بر اثر کار و فعالیت به وجود می‌آید مثال: شما یک زمین دارید می‌روید بذر می‌خرید کود می‌خرید بذر را می‌کارید که می‌روید و سبز می‌شود.
- ماده ۳۲ ق.م مالکیت تبعی را تعریف کرده و انواع آن را آورده است.
- مالکیت در ق.م. دو مورد آمده: ۱- راجع به زمین ماده (۳۳ ق.م) ۲- راجع به حیوان ماده (۳۴ ق.م)
- راجع به زمین: یک قاعده داریم و یک استثناء.
- **قاعده:** هر کسی مالک زمین باشد مالک محصول زمین هم هست.
  - **استثناء:** اگر زمین مال (الف) باشد و بذر مال (ب) باشد محصول زمین مال مالک بذر (ب) است.

**(ماده ۳۳ ق.م.):** نمائات و محصول ... به خودی خود (طبیعی) یا به واسطه عمل انسان (مصنوعی) ... اصله (نهال) ... حبه (دانه)

- استثناء فوق چهار حالت دارد که در هر چهار حالت محصول مال صاحب‌پذیر است:
- مالک زمین، بذر دیگری را غصب می‌کند و دور زمین خود می‌کارد محصول مال مالک بذر است.

- مالک بذر، زمین دیگری را غصب می‌کند و بذرش را در زمین غصب شده می‌کارد. محصول مال مالک بذر است.
- یک نفر نه زمین دارد و نه بذر، زمین الف را غصب و به را هم غصب می‌کند و بذر را در زمین می‌کارد و در اینجا محصول مال ب است.
- عوامل طبیعی، مثل باد و باران و ... بذر یک نفر را در زمین دیگری می‌اندازد محصول مال مالک بذر است.

**راجع به حیوان:** در مورد حیوان دو حالت وجود دارد:

- حالت اول: (ماده ۳۴ ق.م) حیوانی نر مال الف و حیوان ماده مال ب است حالا حیوان ماده بچه‌دار می‌شود مطابق قانون بچه مال مالک حیوان مادر است.
- حالت دوم: (ماده ۳۵۸ ق.م) یک حیوان ماده داریم که حامله است مالک آن، حیوان ماده را می‌فروشد خریدار مالک بچه نمی‌شود و بچه متعلق به فروشنده است، پس خریدار فقط مالک حیوان مادر می‌شود.

**ماده تصرف (مواد ۳۵ تا ۳۹ ق.م)**

مطابق ماده ۳۵ ق.م تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است.  
دلیل در ماده ۳۵ یعنی ماده [در قانون مدنی ۵ دلیل داریم که عبارتند از: اوار- سند- شهادت- اماره- سوگند]- (ماده ۱۳۲۲ ق.م)

هر کس منصرف خانه - ماشین - رش - کتاب - کیف و ... باشد مالک شناخته می‌شود مگر خلافتش ثابت شود. منظور از «به عنوان مالکیت» در ماده ۳۵ ق.م یعنی متصرف طوری رفتار می‌کند که همه مردم او را مالک بپندارند. هر تصرفی دلیل مالکیت نیست، تصرفی دلیل مالکیت است که نشان دهنده مالکیت باشد. اصل بر این است که تصرف به عنوان مالکیت است یعنی متصرف لازم نیست ثابت کند تصرفش به عنوان مالکیت است و هر کس می‌گوید: تصرف به عنوان مالکیت نیست مدعی است و باید دلیل بیاورد. در دادگاه مدعی باید دلیل بیاورد چون مدعی خلاف اصل صحبت می‌کند.

موضوع تصرف در ماده ۳۵ ق.م چیست؟ مصرف در ۳ چیز دلیل مالکیت است (۱) عین (۲) منفعت (۳) حق

- **تصرف در عین:** تصرف در عین، دلیل مالکیت عین است فلانی منصرف خانه، ماشین، فرش و ... هست پس مالک خانه، ماشین، فرش و ... می‌باشد.