



قدم به قدم، همراه دانشجو...

WWW.GhadamYar.Com

جامع ترین و به روزترین پرتال دانشجویی کشور (پرتال دانش)
با ارائه خدمات رایگان، تحصیلی، آموزشی، رفاهی، شغلی و...
برای دانشجویان

- (۱) راهنمای ارتقاء تحصیلی. (کاردانی به کارشناسی، کارشناسی به ارشد و ارشد به دکتری)
- (۲) ارائه سوالات کنکور مقاطع مختلف سالهای گذشته، همراه پاسخ، به صورت رایگان
- (۳) معرفی روش های مقاله و پایان نامه نویسی و ارائه پکیج های آموزشی مربوطه
- (۴) معرفی منابع و کتب مرتبط با کنکورهای تحصیلی (کاردانی تا دکتری)
- (۵) معرفی آموزشگاه ها و مراکز مشاوره تحصیلی معتبر
- (۶) ارائه جزوات و منابع رایگان مرتبط با رشته های تحصیلی
- (۷) راهنمای آزمون های حقوقی به همراه دفترچه سوالات سالهای گذشته (رایگان)
- (۸) راهنمای آزمون های نظام مهندسی به همراه دفترچه سوالات سالهای گذشته (رایگان)
- (۹) آخرین اخبار دانشجویی، در همه مقاطع، از خبرگزاری های پربازدید
- (۱۰) معرفی مراکز ورزشی، تفریحی و فروشگاه های دارای تخفیف دانشجویی
- (۱۱) معرفی همایش ها، کنفرانس ها و نمایشگاه های ویژه دانشجویی
- (۱۲) ارائه اطلاعات مربوط به بورسیه و تحصیل در خارج و معرفی شرکت های معتبر مربوطه
- (۱۳) معرفی مسائل و قوانین مربوط به سربازی، معافیت تحصیلی و امریه
- (۱۴) ارائه خدمات خاص ویژه دانشجویان خارجی
- (۱۵) معرفی انواع بیمه های دانشجویی دارای تخفیف
- (۱۶) صفحه ویژه نقل و انتقالات دانشجویی
- (۱۷) صفحه ویژه ارائه شغل های پاره وقت، اخبار استخدامی
- (۱۸) معرفی خوابگاه های دانشجویی معتبر
- (۱۹) دانلود رایگان نرم افزار و اپلیکیشن های تخصصی و...
- (۲۰) ارائه راهکارهای کارآفرینی، استارت آپ و...
- (۲۱) معرفی مراکز تایپ، ترجمه، پرینت، صحافی و ... به صورت آنلاین
- (۲۲) راهنمای خرید آنلاین ارزی و معرفی شرکت های مطرح
- (۲۳)



WWW.GhadamYar.Ir

WWW.PortaleDanesh.com

WWW.GhadamYar.Org

۰۹۱۲ ۳۰ ۹۰ ۱۰۸

باما همراه باشید...

۰۹۱۲ ۰۹ ۰۳ ۸۰۱

www.GhadamYar.com

مدنی ۲

تدوین: سعید شاکر

وبلاگ حقوقی سعید شاکر

<http://www.dadban۱۳۶۰.blogfa.com/>

مال غیر منقول ۴ قسم است : ۱. قسم اول : غیر منقول ذاتی (زمین) ۲. قسم دوم : غیر منقول به واسطه عمل انسان (ماده ۱۲ و ۱۳) ساختمان ، آسیا و هر چه که در بنا بواسطه عمل انسان منصوب و همچنین لوله های آبی که در زمین یا بنا کشیده شده باشد ، ماده ۱۴ و ۱۵ و ۱۶. ۳. قسم سوم : غیر منقول حکمی (فقط ماده ۱۷) (حیوانات و اشیای که در مزرعه اختصاص به زراعت داده شده باشد. از ۲ جهت در حکم غیر منقول هستند: الف: از لحاظ توقف اموال ب: از جهت صلاحیت محاکم) ۴. قسم چهارم : غیر منقول تبعی (حقوق و دعاوی راجع به مال غیر منقول) (۱). تعهد به انتقال مال غیر منقول ۲. تعهد به تسلیم مال غیر منقول ۳. تعهد به جبران خسارات وارد بر مال غیر منقول ۴. تعهد به دادن اجرت المثل مال غیر منقول. ۵. حق انتفاع از خانه ۶. حق تجحیر ۷. حق شفعه ۸. حق سرقفلی ۹. دعاوی خلع ید. ۱۰. دعاوی تصرف ۱۱. دعاوی که موضوع آن تملک مال غیر منقول است (دعاوی فسخ و بطلان و عدم نفوذ معامله انجام شده در مورد اموال غیر منقول ۱۲. حق ارتفاق نسبت به ملک غیر ۱۳. اجبار فروشنده ملک بر تسلیم مبیع غیر منقول) ۱۴. حق عینی تبعی بر روی مال غیر منقول.

۱. وصف غیر منقول برای اموال منقولی که به واسطه عمل انسان استقرار یافته است (ماده ۱۳) صفت اکتسابی است و همین که مال از زمین یا بنا جدا شود وصف ذاتی آن (منقول) نیز باز می گردد.

۲. تقسیم بندی اموال به منقول و غیر منقول شامل تمام اموال، خواه مادی باشد یا در زمره حقوق، می شود و اختصاص به اموال مادی ندارد .

۳. آب هر جا که باشد **منقول** است .

۴. نکته: **قول نامه**، تعهد به انتقال است طبق نظر دکتر کاتوزیان.

۵. **حق دینی منقول** است هر چند مربوط به غیر منقول باشد (ماده ۲۰)

۶. هر حقی که منقول است ← منقول حکمی است .

۷. هر حقی که غیر منقول است ← غیر منقول تبعی است .

۸. کلیه دیون راجع به مال منقول از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است .

۹. دکتر کاتوزیان : **دیون از هر جهت منقول بشمار می آیند.**

۱۰. اما **تا دین یا تعهد (دین و تعهد یکی است) هستند که غیر منقول هستند (غیر منقول تبعی) :** ۱. تعهد به انتقال مال غیر منقول ۲. تعهد به تسلیم مال غیر منقول ۳. تعهد به جبران خسارات وارد بر مال غیر منقول ۴. تعهد به دادن اجرت المثل مال غیر منقول.

۱۱. **اجرت المسمی** مال غیر منقول ، **منقول حکمی** است .

۱۲. **اجرت المثل** مال غیر منقول، **غیر منقول تبعی** است.

۱۳. **نکته:** اجرت المسمی و اجرت المثل مال منقول هر دو منقول می باشند.

۱۴. بین اموال منقول و غیر منقول اصل بر منقول بودن است .
۱۵. دعاوی مربوط به مطالبه دین منقول است ، هرچند ناشی از اموال غیر منقول باشد: مثل : مطالبه اجاره بهای ملک و ثمن فروش مال غیر منقول .
۱۶. ۱. ثمن مبیع ۲. اجرت المسمی مال غیر منقول ۳. اسناد بهادر در وجه حامل ۴. سهام شرکتها ۵. حقوق مالکیت معنوی ۶. مال الاجاره عین مستاجر در حکم منقول است، ولو اینکه مبیع یا عین مستاجر از اموال غیر منقول باشد. (منقول حکمی)
۱۷. مباحات : اموالی که ملک اشخاص نمی باشد. (مثل : اراضی موات)
۱۸. مباحات را به وسیله حیازت می توان تملک کرد ، مگر این که قانون آن را ممنوع دارد.
۱۹. اراضی موات : یعنی زمین های که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد.
۲۰. شروع به احیاء ، حیازت تلقی نمی گردد و سبب مالکیت نمی باشد . هرکس اراضی موات را به قصد تملک ، احیاء کند مالک آن می گردد. حیازات مباحات ایقاع بوده و از جمله اسباب تملک محسوب می گردد .
۲۱. اعراض ایقاع بوده و مسقط حق عینی است و سبب دخول مال در زمره مباحات می گردد. اعراض از ملکیت در دفتر املاک ، ثبت شده سبب سقوط حق مالکیت نمی گردد .
۲۲. استفاده از اموالی که مالک خاص ندارد مطابق قوانین مربوطه به آنها خواهد بود .
۲۳. کوچه بن بست مالک مشترک یا اختصاص اشخاص است و داخل در اموال عمومی نیست .
۲۴. اموال مجهول المالک با اذن حاکم یا ماذون از قبل او به مصارف فقرامی رسد . (منظور از حاکم دادستان است)
۲۵. حقی که شخص نسبت به شخصی دیگری پیدا می کند که به موجب آن می تواند فعل یا ترک فعلی از او بخواهد حق دینی گویند .
۲۶. حق عینی تبعی : (مانند حق مرتهن بر وثیقه طلب) حق عینی تبعی ، حقی است که رد آن منافع مال موضوع حق، به دارنده حق تعلق نمی گیرد.
۲۷. تعارض بین تصرف فعلی و مالکیت سابق ← مالکیت سابق مقدم است مگر اینکه متصرف ثابت کند مال به او منتقل شده است .
۲۸. تعارض تصرف فعلی با وقفیت سابق ← وقفیت سابق مقدم است .
۲۹. تعارض تصرف فعلی با مالکیت عمومی سابق ← مالکیت عمومی سابق مقدم است .
۳۰. تعارض تصرف فعلی با تصرف سابق ← تصرف فعلی مقدم است .

۳۱. تعارض ملکیت با وقفیت ← اصل ملکیت است و مدعی وقف باید دعوا را ثابت نماید و عمل به وقف هم به تنهایی دلیل مثبت وقف محسوب نمی شود.

۳۲. در تعارض دو ملکیت (طبیعی و مصنوعی) ← مالکیت مصنوعی حاکم است و ارزش کار بر سرمایه می چربد .

۳۳. اماره تصرف ویژه اعیان نیست و در منافع و حقوق نیز اعمال می شود .

۳۴. فقها به اماره تصرف، قاعده ید می گویند.

۳۵. نتاج حیوانات در ملکیت ، تابع مادر است و هرکس مالک مادر شد مالک نتاج آن هم خواهد شد .

۳۶. در فروش حیوان ، با این که خریدار مالک مادر می شود ، حمل از توابع مبیع نیست و خریدار به تبع مادر ، مالک حمل نمی شود. مگر اینکه شرط کنند.

۳۷. در مورد تزاحم دو قاعده تسلیط و لاضرر ، لاضرر حکومت پیدا می کند.

۳۸. درخت روئیده شده از دانه انتقال یافته از ملک مجاور بوسیله باد : متعلق به مالک دانه است .

۳۹. ماده ۳۳ و ۳۲ و ۳۷ مهم

۴۰. تصرف ملک به عنوان مالکیت اماره قانونی است .

۴۱. تصرف به عنوان مالکیت ، دلیل مالکیت است ، مگر این که خلاف آن ثابت شود .

۴۲. مالکیت تبعی : مالکیتی است که مالک بر ثمرات و متعلقات یک مال منقول و غیر منقول دارد . و این مالکیت تبعی شامل ثمره های طبیعی و مصنوعی نیز می باشد .

۴۳. در حق انتفاع : مخارج نگهداری با مالک است ولی مخارج استفاده با منتفع است ولی می توان خلاف آنها شرط کرد .

۴۴. رقبی : حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می شود .

۴۵. سکنی : یعنی حق انتفاع در مسکن . مدت حق انتفاع در مسکن یا رقبی است یا عمری .

۴۶. عمری : حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخصی ، به مدت عمر خود یا عمر منتفع یا عمر شخص ثالثی برقرار شده .

۴۷. حبس مطلق : در صورتی که مالک برای حق انتفاع مدتی معین نکرده باشد، حبس مطلق بوده و حق مزبور تا فوت مالک خواهد بود ، مگر این که مالک قبل از فوت خود رجوع کند.

۴۸. حبس مطلق عقدی جایز است.

۴۹. **حق انتفاع به تبع موجود و به نفع معدوم** : مادامی که صاحبان حق انتفاع موجود هستند حق مزبور باقی و بعد از انقراض آنها حق زایل می گردد.

۵۰. حق انتفاع فقط نسبت به مالی برقرار می شود که استفاده از آن با بقای عین ممکن باشد، اعم از اینکه مال مزبور منقول باشد یا غیر منقول و مشاع باشد یا مفروز

۵۱. **حق انتفاعی که به ملاحظه شخصیت منتفع باشد** : با فوت منتفع حق مزبور زایل می شود. **حق انتفاعی که به سود دارایی منتفع برقرار شود** : با فوت منتفع زایل نمی شود و به وارث او می رسد.

۵۲. حاشیه ۴ ماده ۴۵ و حاشیه ۴ ماده ۵۱ و ماده ۵۳.

۵۳. **حق انتفاع حق مالی عینی** است و همچنین حق مالکیت، حق ارتفاق، حق تحجیر، حق شفعه.

۵۴. در حبس (حق انتفاع) اعم از عمری و غیره، قبض شرط صحت است.

۵۵. حق انتفاع اصولاً قابل انتقال است و قرار داد انتقال آن را از بین نمی برد.

۵۶. **حق انتفاع در موارد ذیل زایل می شود** : ۱. انقضای مدت ۲. تلف مال ۳. رجوع مالک در حبس مطلق ۴. فوت مالک در حبس مطلق ۵. فوت منتفع در مواردی که وابسته به شخصیت است.

۵۷. در صورتی که منتفع از مال موضوع انتفاع سوء استفاده کند فقط ضامن خسارات وارده به مالک است.

۵۸. اگر مالک عین را به منتفع انتقال دهد، یا منتفع حق خود را به مالک بدهد، **حق مزبور زایل می شود**.

۵۹. **کیفیت انتفاع از مال دیگری** : اقتضای عرف و عادت یا مفاد اذن خواهد بود.

وقف

۶۰. در **وقف خاص قبول** با طبقه اول از موقوف علیهم یا قائم مقام آنها و **قبض** هم با موقوف علیهم است اما در **وقف عام قبول** با حاکم است و **قبض** با متولی و اگر متولی نبود با حاکم است.

۶۱. استثنائاً در وقف خاص اگر واقف خودش متولی بود قبض با خودش است یعنی قبض نمی خواد.

۶۲. وقف عقدی **لازم** است. وقف عقدی **عینی** است.

۶۳. وقف را می توان اجاره داد. متولی می تواند اجاره دهد اما موقوف علیهم نمی تواند اجاره دهند و فقط حق انتفاع دارد. (ماده ۴۹۹)

۶۴. ماده ۴۹۹: هرگاه متولی با ملاحظه صرفه وقف مال موقوفه را اجاره دهد، اجاره به فوت او باطل نمی گردد.

۶۵. در صورتی که شخص به طور دائم مالک منفعت مالی باشد که عین آن، متعلق به دیگری باشد در این صورت هیچ کدام از آنها به تنهایی نمی توانند مال را وقف کنند.

۶۶. موقوف علیهم مالک چیزی نیست بلکه دارای حق انتفاع اند.

۶۷. **در وقف خاص** : وقف بر مجهول **باطل** است ، مجهول مانند مصرف وقف نیز در حکم وقف بر مجهول است و **باطل** است .

۶۸. **در وقف عام** : وقف بر مجهول **صحیح** است، مجهول مانند مصرف وقف نیز **صحیح** است .

۶۹. **شرط عوض** در وقف **باطل** است اما مبطل عقد وقف نیست. (شرط سود واقف بر عهده موقوف علیهم باطل است ، ولی وقف را باطل نمی کند.)

۷۰. **در وقف خاص** وقف بر نفس **باطل** است . اما در **وقف عام** وقف بر نفس **باطل** نیست.

۷۱. حاشیه ۴ ماده ۷۲. ح ۴ و ۵ ماده ۵۹ .. ح ۲ ماده ۶۲ .. ماده ۶۱ .. ماده ۸۳ مهم .. ماده ۸۵

۷۲. تعیین و نصب متولی ایقاع است .

۷۳. اگر **ناظری** داشتیم ، شک کردیک که اطلاعی است یا استصوابی ، اصل بر اطلاعی بودن است. طبق اصل عدم زیاده .

۷۴. مال موقوف خودشخصیت حقوقی می یابد و به واقف یا موقوف علیهم تعلق ندارد .

۷۵. وقف ملکی که در اجاره است یا ملکی که در آن حق ارتفاق موجود است می توان وقف نمود بدون اینکه به حق مزبور خللی وارد آید. یا وقف بر مصالح عامه جایز است. (همچنین : وقف به وسیله وصیت نیز ممکن است واقع شود و معلق به مرگ واقف(موصی) گردد ، وقف فضولی قابل اجازه است و تنفیذ می شود.)

۷۶. وقف مالی را که در رهن دیگری است و یا کسی که ورشکسته است وقف مالش جایز نیست.

۷۷. واقف باید مالک عین و منفعت باشد چون در هر دو تصرف می کند با وجود این وقف ملکی که در اجاره است جایز است .

۷۸. فقط وقف مالی جایز است که با بقای عین بتوان از آن منتفع شد، اعم از اینکه منقول باشد یا غیر منقول ، مشاع باشد یا مفروز.

۷۹. وقف بر دین و منفعت **باطل** است ، وقف گل های باغ و حتی شاخه ای از آن بر بیماران و عروسان و مستمند **درست** است .

۸۰. **قبض در وقف** ، هم شرط تحقق و هم شرط وقوع و هم شرط صحت است. در قبض فوریت شرط نیست، مادامی که واقف رجوع نکرده است، هر وقت قبض بدهد وقف تمام است .

۸۱. مرگ واقف پیش از قبض دادن وقف **سبب بطلان** آن می شود. وقف مالی که قابل اقباض نیست **باطل** است. مرگ طبقه اول از موقوف علیهم باعث بطلان وقف نمی شود.

۸۲. اثر مستقیم وقف **فک ملک** است. وقف بر مقاصد غیر مشروع **باطل** است. وقف برای دادن نفقه زوجه **باطل** است.

۸۳. متولی وکیل واقف نیست بلکه مدیر وقف است.

۸۴. **ولی و وصی مجبورین** از جانب آنها موقوفه را قبض می کنند و اگر خود واقف تولیت را برای خود قرار داده باشد قبض خود او کفایت می کند.

۸۵. صحت وقفی که به علت اضرار دیان واقع شده باشد **منوط به اجازه دیان** است.

۸۶. وقف بر معدوم صحیح نیست مگر به تبع موجود.

۸۷. اگر واقف ۲ یا چند متولی قرار داده باشد: ۱. **اگر بطور استقلال باشد**، با فوت یک نفر دیگری مستقلاً تصرف می کند ۲. **اگر به نحو اجتماع باشد**، با فوت یکی تصرف دیگری جایز نیست و حاکم شخصی راضیمه که با متولی زنده به اجتماع تصرف کند.

۸۸. ناظری که باید اعمال متولی را تصویب کند **ناظر استصوابی** نام دارد و تفاوت آن با متولی در این است که **ابتکار اقدام با متولی** است.

۸۹. ناظری که باید تنها از اعمال متولی آگاه شود **ناظر اطلاعی** است. ناظری که بدون قید معین می شود.

۹۰. واقف یا حاکم نمی تواند کسی را که در ضمن عقد وقف متولی قرار داده شده عزل کند، مگر در صورتی که حق عزل شرط شده باشد و اگر خیانت متولی ظاهر شد **حاکم ضم امین** می کند.

۹۱. اگر واقف وصف مخصوصی را در شخص متولی شرط کرده باشد و متولی فاقد آن وصف گردد **منعزل می شود.**

۹۲. در اوقاف عامه که متولی معین نداشته باشد، اداره موقوفه **طبق نظر ولی فقیه** خواهد بود.

۹۳. **دستمزد متولی**: ۱. واقف از منافع موقوفه سهمی را برای متولی قرار دهد، **اجرت المسمی** ۲. واقف تعیین نکرده ولی عرف تعیین کرده، **اجرت المسمی** ۳. نه واقف تعیین کرده و نه عرف، **اجرت المثل**.

۹۴. پیش از تعیین حصه موقوف علیه حق او، **حق دینی** است و پس از تعیین، حق او **عینی** است.

۹۵. مخارج وقف در صورتی که واقف ترتیبی قرار نداده بر حق موقوف علیه مقدم است.

۹۶. **فروش مال وقف** که خراب شده در صورتی جایز است: که یا **عمران مال متعذر باشد** یا **کسی برای عمران مال آن حاضر نشود.**

۹۷. عین موقوفه در مورد جواز بیع **به اقرب به غرض واقف** تبدیل می شود.

۹۸. موقوفات **مطلقاً دارای شخصیت حقوقی** هستند.

۹۹. تصرف موقوفه به عنوان تولیت دلیل تولیت نیست.

۱۰۰. منافع موقوفات عامه در موارد ذیل **صرف بریات عمومیه** خواهد شد: ۱. در صورتی که منافع موقوفه مجهول المصرف باشد، مگر اینکه قدر متیقنی در بین باشد ۲. در صورتی که صرف منافع موقوفه در مورد خاصی که واقف معین کرده است متعذر باشد.

۱۰۱. اگر وقف بر موجود و معدوم باهم باشد نسبت به موجود صحیح و نسبت به معدوم باطل است.

۱۰۲. در همه عقود مجانی می توان شرط عوض کرد به جزء وقف ، شرط عوض در وقف باطل است اما مبطل عقد وقف نیست.

موفق باشید