

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حقوق مدنی ۲

(اموال و مالکیت)

تألیف

محمد مجتبی رودیجانی

(عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی)

وکیل پایه یک دادگستری

با دیباچه

دکتر سعید خاتم ساز

(رئیس دانشگاه آزاد اسلامی واحد زرقان)

سرشناسه	: رودیجانی، محمد مجتبی، ۱۳۶۱-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق مدنی ۲ (اموال و مالکیت) / تألیف محمد مجتبی رودیجانی؛ با دیباچه سعید خاتم‌ساز.
مشخصات نشر	: تهران: کتاب آوا، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری	: ۲۵۴ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۶۵۵۸-۹۴-۳
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۲۵۱] - ۲۵۴؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	: مالکیت (حقوق) — ایران
موضوع	: مالکیت — قوانین و مقررات
موضوع	: مالکیت — ایران
موضوع	: حقوق مدنی — ایران
شناسه افزوده	: خاتم‌ساز، سعید، مقدمه‌نویس
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۲ ج ۷ / ۶۱۶ / ۴ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۱ / ۵۵۰۴
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۲۱۸۲۵۵

حقوق مدنی ۲ (اموال و مالکیت)



انتشارات کتاب آوا

مؤلف	محمد مجتبی رودیجانی
ناشر	کتاب آوا
طراحی جلد و صفحه‌آرایی	مهدی حسینی شفیق
لینوگرافی	باران مهر
چاپ و صحافی	کهموئی‌زاده
نوبت چاپ	اول ۱۳۹۲
شمارگان	۱۰۰۰ نسخه
قیمت	۱۱۰۰۰۰ ریال
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۶۵۵۸-۹۴-۳

دفتر مرکزی: انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، بن‌بست حقیقت، پلاک ۴، طبقه ۲، واحد ۴

شماره‌های تماس: ۶۶۹۷۴۶۴۵ | ۶۶۹۷۴۱۳۰ | ۶۶۴۰۷۹۹۳ | دورنگار: ۶۶۴۶۱۱۵۸
www.avabook.com avabook_kazemi@yahoo.com

نشانی فروشگاه: اسلام‌شهر، خیابان صیاد شیرازی، روبروی دانشگاه آزاد اسلامی، جنب دادگستری

تلفن: ۵۶۳۵۴۶۵۱

کلیه حقوق این اثر برای انتشارات کتاب آوا محفوظ است.

هرگونه کپی‌برداری و تهیه جزوه از متن کتاب، استفاده از طرح روی جلد و عنوان کتاب جرم است و طبق قانون حمایت از حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

.....	دیاچه	۱۵
.....	مقدمه مؤلف	۱۷
.....	فصل اول: کلیات	۱۹
.....	مبحث اول: تعریف مال	۱۹
.....	مبحث دوم: انواع مال	۲۱
.....	۱- تقسیم مال بر حسب قابلیت جابجائی (ماهیت اشیاء)	۲۱
.....	۱-۱- مال منقول	۲۱
.....	۲-۱- مال غیر منقول	۲۲
.....	۲- تقسیم مال بر حسب پیدا شدن اشیاء و نظائر	۲۲
.....	۱-۲- مال مثلی	۲۲
.....	۲-۲- مال قیمی	۲۳
.....	۳- تقسیم مال از لحاظ ملموس بودن یا ملموس نبودن	۲۳
.....	۱-۳- مال مادی	۲۴
.....	۲-۳- مال معنوی (غیر مادی)	۲۴
.....	۴- تقسیم مال بر حسب مالک	۲۶
.....	۱-۴- مال عمومی	۲۶
.....	۲-۴- مال خصوصی	۲۷
.....	۳-۴- مال مجهول المالك	۲۷
.....	۵- تقسیم اموال بر حسب بقای عین مال	۲۷
.....	۱-۵- اموال مصرفی	۲۷
.....	۲-۵- اموال قابل بقاء	۲۷
.....	۶- تقسیم اموال بر حسب مشترک بودن یا نبودن	۲۸
.....	۱-۶- مال مشاع	۲۸
.....	۲-۶- مال مفروز	۲۸
.....	۷- انواع مال از لحاظ قابلیت تقسیم	۲۹
.....	۱-۷- مال قابل تقسیم	۲۹
.....	۲-۷- مال غیر قابل تقسیم	۲۹
.....	۸- تقسیم مال به اعتبار ارزش برای افراد و جامعه	۳۰

۳۱	۸-۱- مال مطلق
۳۱	۸-۲- مال نسبی
۳۱	مبحث سوم: انواع حقوق
۳۱	۱- مفهوم حق
۳۲	۱-۱- حق مالی
۳۳	۱-۲- حق غیر مالی
۳۳	۱-۳- حق مالی ناشی از حق غیر مالی
۳۳	۲- انواع حقوق مالی
۳۳	۲-۱- حق عینی
۳۴	۲-۲- حق دینی
۳۷	فصل دوم: احکام مربوط به اموال منقول و غیر منقول
۳۷	مبحث اول: تعریف مال غیر منقول (غیر منقول ذاتی و غیر منقول تبعی)
۳۸	۱- اراضی، ابنیه، آسیا و لوازم منصوب در بنا
۳۹	۲- لوازم تزئینی بنا
۳۹	۳- ثمره و حاصل
۴۰	۴- اشجار
۴۰	۵- غیر منقول حکمی
۴۰	۵-۱- اشیاء اختصاص یافته به زراعت
۴۳	۵-۲- حقوق مربوط به اموال غیر منقول
۴۵	مبحث دوم: تعریف اموال منقول
۴۶	۱- منقول حکمی
۴۷	۲- انواع اشیاء منقول
۴۷	۳- مصالح بنائی
۴۸	مبحث سوم: اموالی که مالک خاص ندارد
۴۸	۱- استفاده از اموالی که مالک خاص ندارد
۴۹	۲- طرق و شوارع عامه
۵۱	۳- اموال مورد استفاده عموم
۵۳	۴- اموال دولتی و شهرداری
۵۵	۵- مباحات
۵۶	۶- اموال مجهول المالک و استفاده از آنها

۵۹	فصل سوم: حقوق مختلفه نسبت به اموال
۵۹	مبحث اول: انواع حقوق نسبت به اموال
۶۰	مبحث دوم: مالکیت و اوصاف آن
۶۰	۱- قاعده تسلیط
۶۱	۲- احترام به تسلط مالک
۶۲	۳- ثمرات و متعلقات مال
۶۳	۴- نماء و محصول ارضی
۶۴	۵- نتایج حیوانات
۶۵	۶- اماره تصرف
۶۵	۱-۶-۱- شرایط اماره تصرف
۶۸	۱-۱-۶- تصرف و وقف
۶۹	۱-۶-۲- تصرف زوجین در اموال منزل
۷۰	۲-۶- موارد معتبر نبودن تصرف
۷۲	۳-۶- اقرار متصرف فعلی
۷۳	۷- مالکیت فضا و قرار
۷۴	۸- بنا و درخت روی زمین و بنا و حفر زیر زمین
۷۴	مبحث دوم: حق انتفاع
۷۴	۱- تعریف حق انتفاع
۷۶	۲- انواع حق انتفاع
۷۶	۱-۲- عمری
۷۶	۲-۲- رقبی
۷۷	۳-۲- سکنی
۷۸	۳- حبس مطلق
۷۸	۴- شرایط برقراری حق انتفاع
۷۹	۱-۴- وجود اشخاص متفع
۸۰	۲-۴- بقاء عین مال
۸۱	۵- شرطیت قبض در حق انتفاع
۸۲	۶- امین بودن متفع
۸۲	۱-۶- مخارج نگهداری از مال مورد انتفاع
۸۳	۲-۶- تلف مال مورد انتفاع

۸۳.....	۷- زوال حق انتفاع.....
۸۴.....	۸- مسئولیت منتفع.....
۸۵.....	۹- انتقال عین در حق انتفاع.....
۸۶.....	۱۰- سایر کیفیات انتفاع.....
۸۷.....	مبحث سوم: وقف.....
۸۷.....	۱- تعریف وقف.....
۸۸.....	۲- وقوع وقف.....
۹۰.....	۳- شرایط واقف.....
۹۱.....	۴- شرایط مال موقوفه.....
۹۲.....	۵- قبض در عقد وقف.....
۹۳.....	۵-۱- فوریت یا عدم فوریت قبض.....
۹۴.....	۵-۲- لزوم وقف.....
۹۵.....	۵-۳- قبض موقوف علیهم.....
۹۶.....	۵-۴- قبض ولی یا وصی.....
۹۷.....	۶- وقف مالی که منافع آن متعلق به دیگری است.....
۹۸.....	۷- وقف به علت اضرار دیان.....
۹۹.....	۸- وقف بر مقاصد نامشروع.....
۱۰۰.....	۹- وقف مالی که قبض و اقباض آن ممکن نیست.....
۱۰۱.....	۱۰- توابع و متعلقات عین موقوفه.....
۱۰۲.....	۱۱- وقف بر معدوم.....
۱۰۳.....	۱۲- وقف بر معدوم و موجود با هم.....
۱۰۳.....	۱۳- وقف بر مجهول.....
۱۰۴.....	۱۴- وقف بر نفس.....
۱۰۶.....	۱۴-۱- وقف بر اولاد، خدمه و واردین.....
۱۰۶.....	۱۴-۲- صدق وقف بر واقف.....
۱۰۸.....	۱۵- تولیت.....
۱۰۸.....	۱۵-۱- معنا و شرایط تولیت.....
۱۱۰.....	۱۵-۲- رد یا قبول تولیت.....
۱۱۱.....	۱۵-۳- استقلال و اجتماع در تولیت.....
۱۱۲.....	۱۵-۴- نظارت بر متولی.....

۱۱۳	۵-۱۵- عزل متولی
۱۱۴	۶-۱۵- انعزال متولی
۱۱۵	۷-۱۵- تولیت اوقاف عامه
۱۱۵	۸-۱۵- اداره موقوفه با ترتیب خاص واقف
۱۱۷	۹-۱۵- تفویض تولیت
۱۱۸	۱۰-۱۵- حق التولیه
۱۱۹	۱۶- منافع موقوفه
۱۱۹	۱-۱۶- مخارج تعمیر و اصلاح موقوفه
۱۲۰	۲-۱۶- تقسیم منافع
۱۲۰	۱۷- بیع مال وقف
۱۲۱	۱-۱۷- شرایط بیع مال وقف
۱۲۲	۲-۱۷- فروش بعض موقوفه
۱۲۲	۳-۱۷- تبدیل موقوفه به اقرب به غرض واقف
۱۲۳	۱۸- صرف منافع موقوفات در بریات عمومی
۱۲۴	۱۹- قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۵
۱۲۷	۲۰- قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲
۱۳۴	مبحث چهارم: انتفاع از مباحات
۱۳۴	مبحث پنجم: حق ارتفاق
۱۳۴	۱- تعریف ارتفاق
۱۳۶	۲- قرارداد راجع به حق ارتفاق
۱۳۶	۳- مجرای فاضلاب یا آب باران بودن زمین یا خانه
۱۳۷	۴- چشمه واقعه در زمین
۱۳۷	۵- حق ارتفاق با قدمت
۱۳۸	۶- اذن در ارتفاق
۱۳۹	۷- ناودان در ملک
۱۴۰	۸- مجرای آب و احکام آن
۱۴۱	۹- حق ارتفاق نسبت به آب در ملک دیگری
۱۴۲	۱۰- انتقال ملک و اثر آن بر حق ارتفاق
۱۴۳	۱۱- تقسیم ملک و اثر آن بر حق ارتفاق
۱۴۴	۱۲- وسایل بهره‌برداری از حق ارتفاق

- ۱۴۵..... ۱۳- مخارج تمتع از حق ارتفاق
- ۱۴۵..... ۱۴- تصرفات در ملک مورد حق ارتفاق
- ۱۴۶..... ۱-۱۴- تصرفات مالک ملک
- ۱۴۶..... ۲-۱۴- تصرفات صاحب حق
- ۱۴۷..... ۱۵- اذن محض
- ۱۴۹..... فصل چهارم: احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور
- ۱۴۹..... مبحث اول: دیوار مشترک
- ۱۴۹..... ۱- مشترک محسوب شدن دیوار مابین دو ملک
- ۱۵۰..... ۲- قرائن تصرف و اختصاص در دیوار
- ۱۵۱..... ۱-۲- شرایط اشتراک دیوار در ترصیف و اتصال
- ۱۵۱..... ۲-۲- قرائن اختصاصی
- ۱۵۲..... ۳- مخارج و تعمیر دیوار مشترک
- ۱۵۲..... ۱-۳- مخارج دیوار مشترک
- ۱۵۲..... ۲-۳- بنا و تعمیر دیوار مشترک
- ۱۵۳..... ۱-۲-۳- خراب شدن دیوار مشترک
- ۱۵۳..... ۲-۲-۳- بنای دیوار توسط یک شریک
- ۱۵۴..... ۳-۲-۳- خراب کردن دیوار
- ۱۵۵..... ۴- تصرفات شرکاء در دیوار
- ۱۵۶..... ۱-۴- برداشتن سرتیر از روی دیوار
- ۱۵۷..... ۲-۴- اذن در قرار دادن سرتیر
- ۱۵۷..... ۳-۴- قرار دادن مجدد سرتیر روی دیوار
- ۱۵۸..... ۵- جلوگیری از اضرار به غیر
- ۱۵۹..... ۶- اجبار به کشیدن دیوار
- ۱۵۹..... ۷- معلوم نبودن سابقه وضع سرتیر
- ۱۶۰..... ۸- احکام طبقات
- ۱۶۰..... ۱-۸- مالکیت مختلف طبقات تحتانی و فوقانی
- ۱۶۱..... ۲-۸- تصرف در قسمت‌های مختلف طبقات
- ۱۶۱..... ۳-۸- پله فوقانی
- ۱۶۱..... ماده ۱۲۷:
- ۱۶۲..... ۴-۸- تعمیر دیوارها در طبقات

۱۶۲	۸-۵- تخریب سقف ما بین طبقات.....
۱۶۳	۹- قانون تملک آپارتمان‌ها.....
۱۶۸	مبحث دوم: اضرار به غیر در املاک مجاور.....
۱۶۸	۱- خروجی به فضای خانه همسایه.....
۱۶۹	۲- ورود شاخه درخت به خانه همسایه.....
۱۷۰	۳- تصرف در ملک خود و اضرار به غیر.....
۱۷۳	۴- باز کردن در، روزنه، یا شبکه به خانه همسایه.....
۱۷۵	۵- منع شرکاء از بردن آب.....
۱۷۵	۶- درخت و حقیقه مابین املاک.....
۱۷۶	مبحث سوم: حریم املاک.....
۱۷۶	۱- مفهوم حریم.....
۱۷۸	۲- حریم چاه.....
۱۷۹	۳- حریم چشمه و قنات.....
۱۸۱	۴- احکام حریم.....
۱۸۲	۵- قانون راجع به قنوات مصوب ۱۳۰۹/۶/۶.....
۱۸۷	فصل پنجم: اسباب تملک.....
۱۸۷	مبحث اول: انواع اسباب تملک.....
۱۸۸	مبحث دوم: احیاء اراضی موات اراضی موات و حیازت انشاء مباحه.....
۱۸۸	۱- احیاء اراضی موات و مباحه.....
۱۸۸	۱-۱- مفهوم احیاء.....
۱۹۰	۲-۱- شروع در احیاء.....
۱۹۱	۳-۱- قصد تملک.....
۱۹۲	۴-۱- احیاء اطراف زمین و اثر آن.....
۱۹۲	۵-۱- رعایت سایر قوانین مربوط به احیاء.....
۱۹۳	مبحث سوم: حیازت مباحات.....
۱۹۳	۱- مفهوم حیازت.....
۱۹۴	۲- مالکیت مال مباح.....
۱۹۴	۳- احکام مربوط به حیازت آب‌های مباح.....
۱۹۴	۳-۱- حیازت نهر با اتصال به رودخانه.....
۱۹۵	۳-۲- حیازت میاء مباحه.....

- ۱۹۶..... ۳-۳- شرکت در حفر چاه.
- ۱۹۷..... ۴-۳- شرکاء در مجرای مشترک.
- ۱۹۸..... ۳-۴-۱- نصیب مفروز هر یک از شرکاء
- ۱۹۸..... ۳-۴-۲- تشخیص مقدار نصیب شرکاء
- ۱۹۹..... ۳-۵- آب بردن از ملک غیر
- ۱۹۹..... ۳-۶- متروک کردن اراضی از نه‌های مباح
- ۲۰۰..... ۳-۶-۱- کافی نبودن آب و حق تقدم
- ۲۰۱..... ۳-۶-۲- محرز نبودن حق تقدم و قاعده قرعه
- ۲۰۲..... ۳-۶-۳- مقدم بودن در احیاء
- ۲۰۳..... ۳-۶-۴- احیاء کردن زمین جدید در اطراف رودخانه
- ۲۰۳..... ۳-۷- حفر قنات یا چاه و تخریب آن
- ۲۰۴..... مبحث چهارم: معادن
- ۲۰۴..... ۱- مالکیت معدن در قانون مدنی
- ۲۰۴..... ۲- مالکیت معدن در قوانین جدید
- ۲۰۴..... فصل اول: تعاریف و کلیات
- ۲۰۸..... فصل دوم: اکتشافات
- ۲۰۹..... فصل سوم: بهره‌برداری
- ۲۱۲..... فصل چهارم: مقررات عمومی
- ۲۱۷..... ۱- اشیاء پیدا شده
- ۲۱۷..... ۱-۱- شرایط تملک مال پیدا شده
- ۲۱۹..... ۱-۲-۱- ساقط شدن تکلیف تعریف مال پیدا شده
- ۲۲۱..... ۱-۲-۲- مفهوم تعریف
- ۲۲۳..... ۱-۳- پیدا شدن مال در بیابان یا خرابه
- ۲۲۴..... ۱-۴- پیدا شدن مال در ملک غیر
- ۲۲۴..... ۱-۵- عدم قابلیت بقای مال پیدا شده
- ۲۲۵..... ۱-۶- تلف مال پیدا شده
- ۲۲۶..... ۱-۷- منافع مال پیدا شده
- ۲۲۶..... ۱-۸- قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹/۸/۱۲
- ۲۳۳..... ۲- حیوانات ضاله

۲۳۳	۱-۲- مفهوم حیوان ضاله
۲۳۴	۲-۲- مسئولیت یابنده حیوان ضاله
۲۳۵	۳-۲- وجود حیوان ضاله در مناطق مسکونی و غیرمسکونی
۲۳۵	۳- دفینه
۲۳۶	۱-۳- مفهوم دفینه
۲۳۶	۲-۳- مالک دفینه
۲۳۷	۳-۳- اطلاع به مالک زمین
۲۳۷	۴-۳- دفینه در اراضی مباحه
۲۳۸	۵-۳- استخراج جواهر از دریا
۲۳۸	۶-۳- مال غرق شده در دریا
۲۳۹	۴- شکار
۲۳۹	۱-۴- تملک در شکار
۲۴۰	۲-۴- شکار حیوانات اهلی
۲۴۱	۵- کندوی زنبور عسل و برج کبوتر
۲۴۱	۶- شکار در قوانین جدید
۲۵۱	منابع و مأخذ

دیباچه

مجموعه‌ای که در پیش روی شما قرار دارد حاصل ماه‌ها تلاش بی‌وقفه و اهتمام در بالا بردن سطح دانش جامعه در راستای حقوق مدنی و مباحث مربوط به آن است. مؤلف این کتاب جناب آقای محمد مجتبی روحبختی عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد زرقان، جوانی فهیم و پرتلاش است که استعداد قابل تحسینی در نگارش متون دشوار حقوقی دارد. نامبرده در عین جوانی دارای سوابق درخشانی در این زمینه است. در این کتاب مؤلف کوشیده است که با بیانی شیوا و قابل درک، اهمیت آشنایی با قوانین مدنی و نیز ضرورت آن‌ها را به روشنی توضیح دهد. زندگی در جوامع امروزی با محدودیت‌های فراوانی در زمینه‌های مختلف علمی در زمینه‌های مختلف را محدود کرده است، لذا خواندن این کتاب تخصصی، خواننده را با ظرافت‌های قوانین مدنی آشنا می‌کند. قوانینی که به دست خود انسان‌ها برای زندگی بهتر و آرامش فردی همه افراد جامعه نگارش و وضع شده‌اند نویسنده با جمع‌آوری مناسب و هوشمندانه مطالب و قرار دادن آن‌ها به طور صحیح در کنار هم، ذهن خواننده را در یک مسیر هدفمند و منسجم قرار داده و تا آخر پا به پای خواهد آمد تا ظرافت‌ها و اصول حاکم بر قوانین را به طور کامل نشان دهد. به طور کلی آشنایی با قوانین و رعایت دقیق آن‌ها یکی از ارکان اصلی در پایداری جوامع انسانی در روابط بین افراد به شمار می‌آید. امید است توجه و اهتمام ویژه به حقوق مدنی افراد در جامعه با کمک این کتاب در جامعه اسلامی نهادینه شده و همه ما شاهد رشد و شکوفایی هر روزه فرهنگ احترام به حقوق دیگران باشیم.

سر افراز و سربلند باشید

دکتر سعید خاتم ساز

رئیس دانشگاه آزاد اسلامی واحد زرقان

www.ketab.ir

مقدمه مؤلف

حقوق مدنی ۲ (اموال و مالکیت) مباحث مربوط به مواد ۱۱ تا ۱۸۲ قانون مدنی را در بر می گیرد. با توجه به این که جلد اول قانون مدنی از مواد ۱ تا ۹۵۵ در دوره ششم قانون گذاری و به تاریخ ۱۳۰۷/۲/۱۸ تصویب گردیده به همین دلیل گذشت زمان و تصویب قوانین مختلف در زمینه حقوق اموال و مباحث مربوط به آن موجب تغییراتی در چهره قانون مدنی در این قسمت گردیده است. در تألیف حاضر سعی شده تا با شرح ماده به ماده قانون مدنی حتی الامکان به قوانین جدید نیز اشاره گردد. مزیت شرح مواد قانونی همان گونه که در مقدمه حقوق مدنی ۷ (عقود معین اذنی و وثیقه ای) نیز ذکر کرده ام همانا آشنائی بیشتر دانشجویان حقوق با متن قانون یعنی ابزار اصلی حقوق دانان می باشد.

با توکل بر خداوند متعال و انمه اطهار و دماء شهداء این راه ادامه خواهد یافت.

عشق امر کل مار قعدای، او قلزم و ما جرعای

او صد دلیل آورد و ما کرده استدلال؛

بر اهل منی شد سخن، اجمال؛ تفصیل؛

بر اهل صورت شد سخن تفصیل؛ اجمال؛