

د...
۱۵۲
ع
ملاطی

7235



www.azadlib.ir

اختلاف در املاک و منافع از منظر فقه و حقوق

محمد مهدی اسماعیل زاده

سرشناسه	: اسماعیل زاده، محمد مهدی، ۱۳۶۲-
عنوان و نام پدید آور	: اختلاف در املاک و منافع از منظر فقه و حقوق/محمد مهدی اسماعیل زاده.
مشخصات نشر	: قم: محمد مهدی اسماعیل زاده، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	: ۱۵۲ ص.
شابک	: ۱۸۰۰۰ ریال ۹۷۸-۶۲۲-۰۰-۱۸۴۴-۵
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: حق مالکیت — ایران
موضوع	: Right of property -- Iran
موضوع	: حق مالکیت — ایران -- دعاوی
موضوع	: Right of property-- Iran-- Cases
موضوع	: اموال مشترک — ایران -- دعاوی
موضوع	: Cases -- Joint tenancy -- Iran
موضوع	: اموال مشترک — ایران -- تقسیم
موضوع	: Divisim -- Joint tenancy -- Iran
موضوع	: اموال مشترک (فقه)
موضوع	: Joint tenancy (Islamic law)
موضوع	: اموال مشترک (فقه) — ایران
موضوع	: Joint tenancy (Islamic law) -- Iran
موضوع	: حق مالکیت (فقه)
موضوع	: (Right of property (Islamic law
موضوع	: مالکیت (فقه) — ایران
موضوع	: Property (Islamic law) -- Iran
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۷ ۳ الف ۵ الف ۶۴۶ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۴۷۷۱۸۱

اختلاف در املاک و منافع از منظر فقه و حقوق

• • •

نویسنده: محمد مهدی اسماعیل زاده

صفحه آرا: محمود مرتضوی

ناشر: مولف

نوبت چاپ: اول

شمارگان: ۵۰۰

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۰۰-۱۸۴۴-۵

بها: ۱۸۰۰۰ تومان

تلفن پخش: ۰۹۱۲۰۹۱۴۱۵۴

• • •

کلیه حقوق چاپ برای مولف محفوظ است

مقدمه	۱
-------------	---

فصل اول

کلیات و مفاهیم

تعریف لغوی مال	۷
تعریف حقوقی مال	۷
عناصر مال	۹
انواع مال	۱۰
مال مادی و مال معنوی	۱۰
مال آلی و مال اَصالی	۱۱
مال اصلی، مال تبعی	۱۱
مال آزاد، مال مقید	۱۲
اموال منقول و غیر منقول	۱۲
تشخیص اموال منقول از غیر منقول	۱۳
اعیان و منافع	۱۴
اموال عمومی و اموال اختصاصی	۱۴
مال استهلاکی و مال غیر استهلاکی	۱۵
اموال مثلی و اموال قیمی	۱۶
حق و اقسام آن	۱۶
حق در لغت	۱۶
حق در اصطلاح	۱۸
اقسام حقوق	۱۹
حق مالی و حق غیرمالی	۱۹

۲۰.....	حق عینی و دینی
۲۱.....	حق متزلزل - حق مستقر
۲۲.....	حق موقت و حق دائمی
۲۲.....	حق مؤجل و حق حال
۲۲.....	ملک و عناصر آن
۲۴.....	دعوی اختلاف و اقسام آن
۲۵.....	دعوی در لغت
۲۷.....	دعوی در اصطلاح
۳۴.....	اقسام دعوی و اختلاف
۳۵.....	انواع دعاوی بر اساس ماهیت حق مورد نزاع
۳۵.....	دعاوی عینی و شخصی و مختلط
۳۶.....	انواع دعاوی بر اساس موضوع حق مورد نزاع
۳۶.....	دعوی منقول
۳۷.....	دعوی مالکیت
۳۷.....	دعوی تصرف
۳۸.....	الف- دعوی تصرف عدوانی
۳۸.....	ب- دعوی ممانعت از حق
۳۸.....	ج- دعوی مزاحمت

فصل دوم

حقوق مترتب بر املاک و ادله اثبات آنها

۴۲.....	بخش اول: مالکیت و ادله ی اثباتی آن
۴۲.....	مبحث اول: مالکیت
۴۲.....	اوصاف مالکیت
۴۳.....	مطلق بودن

۴۳.....انحصاری بودن.....

۴۴.....دائمی بودن.....

۴۶.....مبحث دوم: ادله اثبات دعوی در اعیان.....

۴۷.....قاعده ید یک قاعده فقهی.....

۴۸.....مراد از قاعده ید چیست؟.....

۴۹.....ادله ی اثباتی استیلای بر عین اماره و کاشف ملکیت.....

۴۹.....دلیل اول- سنت.....

۴۹.....روایت اول(روایت حفص بن غیاث).....

۵۱.....روایت دوم(روایت علی بن ابراهیم).....

۵۲.....روایت سوم(روایت یونس بن یعقوب).....

۵۳.....دلیل دوم- اجماع:.....

۵۴.....دلیل سوم- بناء عقلاء.....

۵۵.....اهمیت قاعده ید در قانون مدنی.....

۵۶.....شرایط اعتبار تصرف:.....

۵۷.....مبحث سوم: ادله اثبات دعوی در منافع.....

۵۷.....قول اول- ید مختص اعیان است.....

۵۷.....قول دوم: قاعده ید هم در اعیان و هم در حقوق منافع جاریست.....

۵۸.....قول مختار.....

۵۹.....بخش دوم: حق انتفاع و ادله اثبات آن.....

۵۹.....گفتار اول: حق انتفاع.....

۶۳.....الف- حبس مطلق.....

۶۴.....ب- حبس مؤبد.....

۶۴.....ج- عمری.....

۶۵.....د- رقبی.....

۶۶.....ه- سکنی.....

۶۶.....گفتار دوم: احکام و شرایط حق انتفاع.....

گفتار سوم: تکالیف مالک در حق انتفاع.....	۶۹
گفتار چهارم: تکالیف منتفع در حق انتفاع.....	۷۰
گفتار پنجم: زوال حق انتفاع.....	۷۴
ادله اثبات دعوی در حقوق.....	۷۴

فصل سوم

بررسی تفصیلی دعوی و اختلاف در اعیان

بخش اول: حکم تنازع دو ذوالید در عین.....	۷۸
گفتار اول: حکم تنازع دو ذوالید در عین بدون بینه برای طرفین.....	۷۸
قول اول: لزوم قسم خوردن.....	۷۹
قول دوم - تصنیف بدون قسم.....	۸۲
نظریه مختار.....	۸۴
گفتار موسوی اردبیلی در فقه القضاء.....	۸۵
گفتار دوم حکم تنازع دو ذوالید در عین با وجود بینه برای طرفین.....	۸۵
اقوال فقیهان در صورت تعارض بینه طرفین.....	۸۶
قول محقق.....	۸۶
قول ابن الجنید.....	۸۷
روایت اسحاق بن عمار.....	۸۹
قول مختار در مسئله تعارض بینه طرفین.....	۹۰
گفتار سوم حکم تنازع ذوالید واحد در مقابل مدعی مالکیت بر مال تحت ید.....	۹۱
اقوال فقیهان.....	۹۳
دلیل تقدم بینه بر ید.....	۹۵
حکم مسئله در صورتی که غیر ذوالید بینه داشته باشد.....	۹۶

۹۶	وجه اول: تقدم بينه بر يد
۹۷	وجه دوم: تقدم يد بر بينه
۹۸	مسأله تقدم يد حالیه بر يد سابقه
۹۹	مسئله تقدم قاعدة يد بر استصحاب
۱۰۱	گفتار چهارم حکم تنازع زوجین در اثاث خانه
۱۰۱	قول اول: تنصیف اثاث خانه بین زن و مرد
۱۰۲	قول دوم: متاع مخصوص مردان مال مرد و مخصوص زنان مال زن می شود.
۱۰۳	دلایلهای قول دوم
۱۰۳	روایت اول: روایت نحاس از امام (صادق علیه السلام)
۱۰۴	روایت دوم: روایت یونس بن یعقوب از (امام صادق علیه السلام)
۱۰۴	اقوال دیگر در مسئله
۱۰۵	قول مختار در مسأله
۱۰۶	خلاصه

فصل چهارم

مهایات (منافع مشترک)

۱۱۴	مقدمه:
۱۱۴	تعریف لغوی:
۱۱۵	تعریف اصطلاحی:
۱۱۵	موضوع مهایات:
۱۱۷	اقسام مهایات:
۱۲۱	مبانی فقهی تقسیم منافع (مهایات)
۱۲۱	کتاب
۱۲۲	سنت
۱۲۲	اجماع

۱۲۲.....حکم عقل و بنای عقلا

۱۲۳.....استحسان

۱۲۴.....مهایات و تایم شرینگ

۱۲۵.....اختلاف و دعاوی مربوط به مهایات

۱۲۵.....شیوه رسیدگی در تقسیم منافع (مهایات)

۱۲۶.....بند اول: داخواست

۱۲۷.....بند دوم: دلایل

۱۲۸.....بند سوم: مرجع صالح

۱۲۸.....بند چهارم: نحوه رسیدگی

۱۲۹.....بند ششم: ارجاع امر به کارشناس

۱۳۴.....نتیجه گیری و پیشنهادات

۱۳۹.....منابع و مآخذ

۱۳۹.....منابع فارسی

۱۴۰.....منابع عربی

«در قانون مدنی و سایر قوانین ایران تعریف مال نشده است نویسنده قانون مدنی شتاب داشت و گرنه از تعریف آن ناتوان نبود. در اینجا او قصد ترجمه و اقتباس سر فصل و مواد ۵۱۶ به بعد قانون مدنی را کرده است و ماده ۱۱ قانون مدنی ترجمه بدون تغییر ماده ۵۱۶ قانون مدنی فرانسه است. ما به تعریف مال نیاز داریم آن هم نیاز شدید. مثلاً دادگاه اجرائیه صادر می کند و سراغ اموال محکوم علیه را می گیرد. اگر سرقفلی مال دیگری به چنگ نیآورد و محکوم له هم بخواهد که آن را بازداشت کند جا دارد که مأمور اجرا از خود پرسد که آیا سرقفلی مال است تا قابل بازداشت باشد؟ او از کجا بداند که سرقفلی مال است؟ اجراء یک اجرائیه ثبتی هم همین اشکال را دارد، یک اجرائیه مالیاتی و شهرداری هم در برابر این اشکال قرار می گیرد. برابر ماده ۲۴۰ قانون آئین دادرسی مدنی، تأمین، توقیف مال است اگر قرار تأمین صادر شود، مأمور اجراء می تواند سرقفلی خوانده را بازداشت کند؟ دادگاه ها باید خواسته مالی و خواسته غیر مالی را تمیز دهند زیرا کلیه جریان دادن دعوی در هر یک از مجاری مالی و غیر مالی است، آثار قانونی خاصی بر هر یک از دعاوی مالی و غیر مالی مترتب است»^۱

«حقوق تنها به روابط اجتماعی اشخاص می پردازد. مال نیز به اعتبار اثری که در این رابطه دارد موضوع حکم قرار می گیرد.

حق مالکیت از این جهت که شامل تمام منافع اقتصادی شیء می شود. چنان با

موضوع خود به هم آمیخته که در نظر نخست مورد توجه قرار نمی گیرد. ولی با اندک تأمل بخوبی پیداست که، آنچه مورد تملک قرار می گیرد و به اشخاص اختصاص می یابد و از نظر حقوقی در آن تصرف می شود، رابطه اعتباری است که انسان با اشیاء دارد؛ به خاطر همین رابطه است که به آنها «مال» گفته می شود.^۱ از دیر باز و با شروع زندگی جمعی، و روی آوردن انسانهای اولیه به سوی مادیت و تملک اموال منقول و غیر منقول، اختلاف در املاک بین انسانها به وجود آمده است. میزان تشخیص مالک اموال، تصرف او در عین اموال است البته در صورتی که مدعی مالکیت باشد، تصرف و استیلای مالکی مالک بر ملک خویش را تعبیر به ید کرده اند.

«تصرف که از آن تعبیر به ید می شود، عبارت از سلطه و اقتدار مادی است که شخص بر مالی مستقیم یا بواسطه غیر دارد. عموماً کسی که مالی را در تصرف دارد و هر گونه که بخواهد در آن عمل می نماید هرگاه نسبت به آن مدعی مالکیت باشد در عرف و قانون مالک شناخته می شود تا خلاف آن ثابت گردد.»^۲

با مراجعه به ظاهر کلمات بزرگان ملاحظه می شود که مفهوم ید، در قاعده ید، همان استیلاء در سلطه و سیطره خارجیه است به گونه ای که ذوالید زمام تمام امور تحت ید خود را در دست دارد. هر چند که در زمان گذشته حصول ملک از طریق کار فیزیکی و حيازت با دست بوده است ولی این بدان معنی نیست که مالک بر ملک خویش لزوماً احاطه فیزیکی داشته باشد. زیرا که با مرور زمان و گسترش دامنه مالکیت افراد، استیلای بر ملک جنبه فیزیکی خود را از دست داده و صورت

۱. کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۱۳

۲. امامی، ۱۳۸۹، ص ۵۷

اعتباری به خود گرفته است. بنابراین اگر در روزگاری از حیازت فیزیکی با دست تعبیر به ید می شده است، بعدها از هر گونه رابطه ملکی تعبیر به ید شده و هر چیزی که نشانگر این رابطه باشد به عنوان مظاهر ید تلقی می شود. مثلاً در روزگار ما اسناد مالکیت زمین یا اتومبیل و یا هر چیز دیگر و قولنامه ها از مظاهر ید تلقی می شوند؛ و دارنده آنها نسبت به مال مندرج در آنها امارت می داند مگر اینکه بینه برخلاف آنها ثابت شود. فقیهان و حقوقدانان در اظهارات و نوشته های خود در مقام تنازع و اختلاف، به عنوان دلیل مالکیت به قاعده ید استناد می نمایند.