

طرح مقدماتی حقوق مدنی

« ۴ »

فصل دوم

تقسیم اموال بحسب مالك - اموالی که مالك خاص ندارد

۱۰۵ - اشیاء بدون مالك - اصولاً قوانین موضوعه ناظر باشیائی است که موضوع حق مالکیت قرار گرفته است ، و گفته شد که اطلاق مال بمعنی خاص خود فقط بر این دسته از اشیاء امکان دارد . ولی در عالم خارج بسیاری چیزها وجود دارد که هنوز متعلق باشخاص طبیعی یا حقوقی نشده ، و در عین حال نیز علم حقوق اجباراً باید وضع آنها را مورد بحث قرار دهد ، زیرا بسیاری از اشیاء بدون مالك ، قابلیت اختصاص یافتن باشخاص را دارد ، و غالباً نیز در زمره اموال در میآید ، و علم حقوق ناچار است که طریق تملک این دسته را معین کند ، و بعضی دیگر را اساساً قوانین غیر قابل تملک خصوصی قرار داده ، و باید طرز استفاده از آنها برای عموم روشن سازد . مثلاً اراضی سوات و اموال مجهول المالك و مباحات را نمیتوان دارای مالك دانست ، ولی چون در شرایط خاصی این اشیاء باشخاص تعلق می یابد ، ناچار قانون مقررات مخصوصی برای حیات و تملک آن تعیین کرده است . همچنین برای استفاده از دریاها و رودخانه ها و هوا و مهابر و سایر مشترکات عمومی قوانین و مقررات خاصی وضع شده است . از این دسته اخیر ، اموالی را که از حیث حفظ حقوق عامه تحت اداره دولت و سایر مؤسسات عمومی قرار دارد ، بمعنی اخص مشترکات عمومی مینامند ، قانون مدنی نیز در فصل سوم از باب اول ، فقط از این اموال نام میبرد .

۱۰۶ - تقسیم مباحث - از مطالعه اجمالی اشیائی که مالك خاص ندارد ، معلوم شد که این اموال را میتوان بسه دسته زیر تقسیم کرد :

۱ - مشترکات عمومی . ۲ - مباحات . ۳ - مجهول المالك .

از طرفی چون عین اشیائی که برای همیشه وقف میشود ، دارای مالك خاصی نیست اگر موقوف علیهم را بتوان مالك این اموال دانست ، لااقل باید گفت که حق مالکیت آنان نوع خاصی است ، و فقط شامل حق انتفاع از عین موقوفه میگردد ، و باضافه در موقوفات عام ، عین موقوفه در ردیف اموال عمومی قرار میگیرد . برای تکمیل مبحث ، این دسته را بتقسیمات مذکور باید اضافه کرد . بنابراین فصل دوم را در چهار مبحث بترتیب مورد مطالعه قرار خواهیم داد :

مبحث اول - اموال و مشترکات عمومی

۱۰۷ - اموال عمومی و اموال دولتی - مؤسسات دولتی برای انجام خدمات

عمومی و حفظ منافع جامعه و بطور کلی اجرای وظایفی که بر عهده آنها محول شده ، اموال و املاک مختلفی را در اختیار دارند ، و به تناسب موارد از هر یک استفاده خاصی مینمایند .

اموال دولتی را بطور کلی میتوان بدو دسته زیر تقسیم کرد ، و این تقسیم در اموال شهرداری کاملاً روشن است :

۱ - اموالی که ملک دولت است ، و مؤسسات عمومی حق مالکیتی نظیر اشخاص بر آن اموال دارند ، اگرچه مقررات قوانین تصرفات دولت را در این اشیاء نیز تا اندازه ای محدود کرده است ، ولی بطور کلی حق دولت کاملاً شبیه حق مالکیت افراد بر سایر اموال است .

۲ - اموال و مشترکات عمومی که برای استفاده تمام مردم آماده است و یا اختصاص بحفظ مصالح عمومی داده شده و دولت فقط از جهت ولایتی که بر عموم دارد ، میتواند این اموال را اداره کند ، و از نظر حقوق عمومی نیز حق انتقال آنها ندارد ، نظیر پلها ، موزه ها و معابر عمومی . شاید بتوان گفت که فقط این دسته از اشیاء دارای مالک خاص نیست ، و سایر اموال دولتی در حقیقت مالک معینی دارد . مثلاً کشتیهای تجاری و اموالی که دولتها اختصاص بتشکیل بانکها و شرکتهای خصوصی داده اند و ترکه بدون وارث و جنگلها و زمینهای موات اطراف شهر ، مال دولت محسوب می شود .

۱۰۸ - ملک این تفکیک - قاعده تشخیص اموال و مشترکات عمومی و طرز تفکیک آن از سایر اموال دولتی را باید در مباحث حقوق اداری جستجو کرد ، ولی چون در حقوق مدنی نیز اموال و اشیاء از جهت حقوق مختلفی که بر آن تعلق میگیرد ، مورد مطالبه واقع میشود ، بیان اجمالی قواعدی که در این مورد پیشنهاد شده بی مناسبت نخواهد بود :

بعضی عقیده دارند که فقط آن دسته از اموال را میتوان جزء مشترکات عمومی محسوب کرد ، که ذاتاً قابلیت اختصاص یافتن بشخص معینی را نداشته باشد ، و طبیعت مادی آن اقتضاء کند که مورد استفاده عموم قرار گیرد ، مانند سواحل دریاها و رودخانه های قابل کشتیرانی (پرودن و بار تلمی ، رساله حقوق اداری فرانسه صفحه ۷۴ و بعد - کوان و کاپیتان دوره جدید حقوق مدنی ، ج ۲ شماره ۱۸۰۰) .

بعضی دیگر ملک را مصرفی که دولت برای اشیاء معین کرده قرار داده اند ، و میگویند باید دید اموال دولتی بچه منظوری مورد استفاده قرار میگیرد ، و بتناسب آن نوع مال را تشخیص داد (هوریو ، حقوق اداری فرانسه ص ۸۰۴ - دوگی ، حقوق اساسی ج ۳ ص ۶۹۵) .

بطور کلی اموال و مشترکات عمومی بدو طریق ممکن است مورد استفاده قرار گیرد :

۱ - بعضی از این اموال بطور مستقیم و بدون واسطه در دسترس عموم مردم قرار گرفته است ، و هر کس با رعایت نظامات مخصوص و حفظ حقوق سایرین میتواند از آنها

استفاده کند. از این قبیل است پلها و باغها و راههای عمومی که مستقیماً مورد استفاده عامه مردم قرار دارد، و هیچکس نمیتواند انتفاع از تمام یا قسمتی از آنها را بخود اختصاص دهد. منتهی دولت از نظر اختیاری که در اداره مشترکات دارد، ممکن است امتیازا استفاده از این اموال را برای مدت محدودی ببعضی مؤسسات واگذار کند.

۲ - بعضی دیگر بیکمی از خدمات عمومی اختصاص یافته، و فقط بنگاه خاصی حق دارد از آن بهره برداری کند. مثلاً راه آهن و سیمهای تلفن و تلگراف با آنکه مسلماً جزء اموال و مشترکات عمومی است، در اختیار مؤسسات مخصوص قرار گرفته، و از آنها بِنفع عامه بهره برداری میشود.

پس بموجب قاعده اخیر تمام اموالی که مستقیماً و یا با واسطه از طرف دولت برای رفع احتیاجات عمومی مردم اختصاص داده شده جزء اموال عمومی است، و سایر اموال دولتی مملک خاص دولت محسوب میشود. از مفاد مواد ۲۴ تا ۲۷ قانون مدنی استنباط میشود که از همین قاعده در تنظیم آن مواد پیروی شده است.

۱۰۹ - فائده تفکیک - قانون مدنی بطور تفصیل تفاوت احکام مربوط باموال عمومی و سایر اموال دولتی را بیان نکرده، و فقط دسته اول را غیر قابل تملک خصوصی اعلام کرده است. در حقوق عمومی ما نیز متأسفانه رویه خاصی وجود ندارد. ولی از عدم قابلیت تملک ممکن است نتایج زیر را استنباط کرد:

۱ - دولت نمیتواند اصولاً اموال و مشترکات عمومی را بافرد انتقال دهد، مگر اینکه قانون خاصی آنرا تجویز نماید. زیرا امکان این انتقال با عدم قابلیت تملک این قبیل اموال منافات دارد.

۲ - در مشترکات عمومی مرور زمان جاری نیست، و افراد نمیتوانند بهانه تصرف خود اموال مذکور را تملک کنند، و حال آنکه در سایر اموال دولت قواعد عمومی مرور زمان جاری میشود.

۱۱۰ - طبیعت حقوق مؤسسات عمومی بر مشترکات - در باره طبیعت حق دولت و سایر اشخاص حقوق عمومی بر مشترکات، دو نظر مختلف وجود دارد:

بعضی از علماء حقوق عمومی، از جمله هوریو، والین، مستر و دیگران عقیده دارند که اشخاص حقوق عمومی مالک مشترکات هستند، و حق این مؤسسات شباهت تامی بحق مالکیت دارد. منتهی مالکیت مذکور کاملاً محدود و خاص و جمعی است و باید در حدود قوانین اعمال شود. هوریو بهمین مناسبت حق مؤسسات عمومی را مالکیت اداری نام نهاده است.

بر عکس عده دیگر میگویند حق اشخاص و مؤسسات عمومی با ماهیت حق مالکیت شباهتی ندارد، و فقط امتیاز اداره و حفاظت و نظارت در اشیائی است که در واقع مالیت ندارد و از نظر اقتصادی قابل مبادله نیست. از حقوق دانان معروفی که از این نظر طرفداری کرده اند میتوان دوگی، بارتلمی و ژزو کولن و کاپیتان را نام برد (کولن و کاپیتان، دوره جدید حقوق مدنی فرانسه ۱ ج ۲ شماره ۱۸۶)

تفاوت این دو نظر بیشتر از جهت علمی و ذهنی است ، و در عمل کاملاً نزدیک یکدیگر است .

کسانی که حق دولت را مالکیت مشترکات دانسته اند ، قبول دارند که این مالکیت کاملاً محدود است ، و از بسیاری جهات با مالکیت افراد بر سایر اشیاء تفاوت دارند ، و در مقابل آنانکه حق مذکور را فقط محدود با اداره و نظارت در استعمال اموال عمومی تلقی کرده اند ، تأیید میکنند که در اعمال آن بعضی از قواعد مالکیت حکمفرماست . مثلاً دولت و یا سایر مؤسسات عمومی که مأمور اداره مشترکات هستند ، مانند سایر مالکین میتوانند از منافع اموال عمومی برخوردار شوند و آنرا در دست هر کس که باشد مطابقه کنند ، و امتیاز استفاده آنرا بطور محدود و در مقابل مالی بدیگران واگذار نمایند .

۱۱۱ - انواع مشترکات - اموال عمومی را بر حسب نوع استفاده ای که مردم از آن میکنند ، بدو دسته میتوان تقسیم کرد : اول مشترکات عمومی یا اموالی که مستقیماً مورد استفاده عامه قرار میگیرد . دوم سایر اموال عمومی که بهره برداری از آن یکی از مؤسسات دولتی واگذار شده ، و برای تأمین یکی از احتیاجات عمومی بکار میرود .

قانون مدنی در مواد ۲۴ و ۲۵ و ۲۶ بعضی از اموال عمومی را که دارای اهمیت بیشتری بوده صریحاً غیرقابل تملک شناخته است ، این اموال عبارتند از :

۱ - طرق و شوارع عامه و کوچه هائی که آخر آنها مسدود نیست - کوچه هائی که بن بست نیست ، هر چند که از زمینهای مالکین مجاور احداث شده باشد ، در حقیقت بعموم واگذار شده ، و دیگر صاحبان املاک مجاور حق ندارند ، باین استناد که زمین کوچه دراصل به آنان تعلق داشته ، با توافق یکدیگر آنرا از بین ببرند . ولی در مورد کوچه هائی که آخر آنها مسدود است ، چون استفاده از معبر مخصوص خانه های مجاور است ، صاحبان این املاک میتوانند با موافقت یکدیگر کوچه را بهر صورت که بخواهند درآورند ، و یا آنرا بکلی جزء املاک خود کنند . بهمین ترتیب اگر کوچه بن بست در ملک یک نفر احداث شده باشد ، این شخص حق دارد هر گاه وجود آنرا ضروری نداند ، مجدداً کوچه را تصاحب کند .

۲ - اموالی که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد ، از قبیل پلها و کاروانسراها و آب انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدان گاههای عمومی ، و قنوات و چاه هائی که مورد استفاده عموم است . این اموال نیز نباید بطور انحصاری مورد استفاده افراد واقع شود و از این حیث با معابر عمومی تفاوتی ندارد . ولی باید توجه داشت که انتفاع از هر یک از این اموال ، برای کسانی که زودتر شروع ب بهره برداری کرده اند ، حق تقدیمی ایجاد خواهد کرد ، که مطابق آن سایرین نمیتوانند بمتقور استفاده خود ، آنانرا از انتفاع محروم سازند . مثلاً اگر مدرسه ای مخصوص سکونت دانشجویان باشد و یکی از این افراد اطافی از مدرسه را برای سکونت تصرف کند ، تازه واردی که قصد تحصیل در آن مدرسه را دارد ، حق ندارد باین استناد که اطاقهای مدرسه مال عموم است ، دانشجوی سابق را از محل خود بیرون کند ، و یا اگر فضای اطاق مناسب نیست ، با ورود خود مزاحم تصرفات وی گردد . (مستفاد از ماده ۱۴۲ قانون مدنی) .

۳ - «اموال دولتی که معداست 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 سلطنتی و عمارات دولتی و موزه‌ها و کتابخانه‌های عمومی و آثار تاریخی و امثال آنها و بالجمله آنچه که از اموال منقوله و غیرمنقوله که دولت بعنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد». (ماده ۲۶).

۴ - «اموالی که موافق مصالح عمومی بایالت یا ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد.»

مبحث دوم - مباحات

۱۱۲ - تعریف مباح و حیازت - بموجب ماده ۲۷ قانون مدنی «اموالی که ملک اشخاص نمیشد و افراد مردم میتوانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوط بهریک از اقسام مختلفه آنها تملک کرده و با از آنها استفاده کنند مباحات نامیده میشود، مثل اراضی موات یعنی زمینهایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد.»

اموال مباح را بوسیله حیازت میتوان تملک کرد. ماده ۱۴۶ قانون مدنی در تعریف حیازت میگوید «مقصود از حیازت، تصرف و وضع یداست با مهیا کردن وسائل تصرف و استیلاء». حیازت مباحات بتناسب انواع مختلف آن متفاوت است. مثلاً حیازت زمین موات ملازمه با احیاء آن دارد، و باید در اثر عملیاتی که در عرف مردم آباد کردن محسوب است برای زراعت و یا ساختن بناء و امثال آنها قابل استفاده شود. درحالی که حیازت آب رودخانه و ماهی‌ها بوسیله تصرف مادی این اشیاء بعمل میآید، و حیازت دلفینه بکشف آن و حیازت حیوانات وحشی با شکار کردن تحقیق می‌یابد.

۱۱۳ - انواع مباحات - قانون مدنی در قسمت اول از اسباب تملک، حیازت مباحات را در شش باب بترتیب زیر مطرح ساخته است: باب اول در احیاء اراضی موات و مباحه - باب دوم، در حیازت مباحات (آبهای مباح) - باب سوم در معادن - باب چهارم در اشیاء پیدا شده و حیوانات ضاله - باب پنجم در دلفینه - باب ششم در شکار. بنابراین مباحات را بشش دسته میتوان تقسیم کرد. ولی چون اشیاء پیدا شده و حیوانات ضاله جزء اموال مجهول المالک محسوب میشود. و در واقع بطور کلی نباید در عداد مباحات دیگر قرار گیرد اینستکه پنج قسم دیگر را میتوان جزء اموال مباحه بشمار آورد.

۱۱۴ - الف - اراضی موات - بموجب مستفاد از ماده ۲۷ قانون مدنی زمینهای بدون مالکی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد، اراضی موات نامیده میشود. از این تعریف چنین برمیآید که زمین برای آنکه مباح و موات محسوب شود، باید حائز دو شرط زیر باشد:

۱ - مالک خاص نداشته باشد - پس اگر زمینی که ملک اشخاص است، بسبب اهمال مالکین دارای آبادی نباشد، در اصطلاح زمین موات و مباحه نامیده نمیشود، و احیاء چنین زمینی از موجبات تملک آن نیست.

۲- آبادی و کشت و زرع در آن نباشد - آبادی زمین به تناسب انتفاعی که از آن برده میشود متفاوت است، ولی عرفاً زمینی را که در آن درختکاری و زراعت و ساختمان باشد آباد میگویند. زمین آباد معمولاً دارای مالک خاص است، مگر اینکه در اثر اعراض مالک و یا جهات دیگری مجهول المالك محسوب شود.

هر کس اراضی موات را بقصد تملک احیاء کند، بنحویکه عرفاً بتوان گفت زمین آباد شده است، مالک آن خواهد شد. ولی انجام عملیاتی که مقدمه احیاء است، مادام که نتیجه نرسیده و زمین را آباد نساخته، سبب تملک نمیشود، فقط برای کسی که ابتدا شروع باحیاء کرده، حق اولویت و تقدم ایجاد خواهد کرد. این عملیات را در اصطلاح تعحیر مینامند، نظیر سنگچیدن اطراف زمین یا کندن چاه و نهر بقصد احیاء زمین (ماده ۱۴۲ قانون مدنی).

بمنظور حفظ مصالح عمومی و جلوگیری از خرید و فروش غیرعادی زمینهای موات ممکن است بموجب قوانین خاص مقداری از این اراضی ملک دولت محسوب شود. چنانکه بموجب لایحه قانونی ثبت اراضی موات اطراف تهران مصوب ۱۶ مرداد ۱۳۳۴ تقاضای ثبت اراضی باین بدون مالک و موات اطراف شهر تهران از تاریخ ۳۱/۵/۲۸ فقط از بانک ساختمانی پذیرفته میشود، و هیچکس نمیتواند بعنوان احیاء اراضی تقاضای ثبت کند (رجوع شود بمجموعه قوانین سال ۱۳۳۴ صفحه ۸۵).

۱۱۵ - ب - آبهای مباح - آب دریا و رودخانه ها و آب باران اصولاً جزء مشترکات عمومی و از اموالی است که استفاده آن برای عامه مردم امکان دارد. مطابق قاعده کلی برای تملک آب مباح باید آنرا حیازت کرد. حیازت آبهای روی زمین بوسیله کندن مجری و نهر و وصل آن برودخانه و دریا امکان دارد، و حیازت آبهای زیر زمین وسیله حفر چاه و قنات انجام میشود.

ماده ۱۴۹ قانون مدنی در این خصوص میگوید: «هرگاه کسی بقصد حیازت میاه مباحه نهر یا مجرائی احداث کند، آب مباحی که در نهر یا مجرای مزبور وارد شود، ملک صاحب مجری است، و بدون اذن مالک نمیتوان از آن نهری جدا کرد یا زمینی مشروب نمود.» و ماده ۱۶ مقرر میدارد: «هر کس در زمین خود، یا در اراضی مباحه بقصد تملک قنات یا چاهی بکند تا آب برسد یا چشمه جاری کند، مالک آب آن میشود. . .» بنابراین پس از ورود آب مباح در نهر یا مجری و یا قنات، آب حیازت شده بمالک نهر یا چاه تعلق پیدا خواهد کرد، و دیگر جزء مشترکات عمومی و مباحات محسوب نمیشود.

طرز تقسیم آبهای مباح و رعایت حق تقدم مالکین در مواد ۱۵۰ بعد قانون مدنی تشریح شده و جزئیات آن باید در باب اسباب تملک مورد مطالعه قرار گیرد، ولی از آنجا که توفیق بحث مفصل در این باره بدست نخواهد آمد، ناچار بدو قاعده زیر که در مواد این بحث اعمال شده، و در حقوق مدنی موارد استعمال فراوان دارد اشاره مینمائیم:

۱ - قاعده تساوی - مطابق ماده ۱۵۳ قانون مدنی: «هرگاه نهری مشترك مابین

جماعتی باشد، و در مقدار نصیب هر یک از آنها اختلاف شود، حکم بتساوی نصیب آنها میشود، مگر اینکه دلیلی بر زیادتی نصیب بعضی از آنها موجود باشد. « چون خصوصیتی در نهر مشترک وجود ندارد تا حکم بتساوی را خاص آن قرار دهد، بطور کلی میتوان گفت که هر گاه دو یا چند نفر مالک مال و یا متعهد بر انجام امری باشند، در صورتیکه حدود مالکیت و یا تعهد هر یک معین باشد، حکم بتساوی داده خواهد شد.

۲ - قاعده قرعه - بموجب ماده ۱۵۷ « هر گاه دو زمین در دو طرف نهر محاذی هم واقع شوند، و حق تقدم یکی برد دیگری محرز نباشد، و هر دو از یک زمان بخواهند آب ببرند، و آب کافی برای هر دو نباشد، باید برای تقدم و تاخر در بردن آب بنسبت حصه قرعه زده و اگر آب کافی برای هر دو باشد بنسبت حصه تقسیم میکنند. » - از این ماده نیز چنین استنباط میشود، که هر گاه در تشخیص حق مورد نزاعی بوسیله هیچیک از قواعد حقوقی و عقلی و عرفی نتوان راه حلی پیدا کرد، آخرین علاج برای فصل خصومت توسل بقرعه است. البته تمسک بقرعه باید بطور خیلی محدود و استثنائی انجام شود، ولی اگر هیچ جهت رجعانی در استفاده از حق برای صاحبان آن پیدا نشود، استفاده از این وسیله با روح قانون موافق است.

۱۱۶ - معادن - از نظر قانون مدنی، اگر معدنی در اراضی موات و مباحه یافت شود، ملک کسی است که آنرا حیازت نموده، و باین اعتبار میتوان معادن را در بعضی موارد جزء مباحات دانست. ولی با وضع قانون معادن این وضع حقوقی دگرگون شده، و فعلاً هیچیک از معادن را نمیتوان در عداد اموال مباحه تلقی کرد.

در قانون معادن مصوب ۲۸ اردیبهشت ماه ۱۳۳۶ موارد معدنی بسه طبقه زیر تقسیم شده:

طبقه اول - مواد معدنی که معمولاً بمصرف ساختمان و صنایع مربوط بان میرسد، مانند سنگ گچ و سنگ آهک و سنگ مرمر و خاک رس و ماسه و امثال اینها.

طبقه دوم - ۱ - مواد معدنی فلزی مانند آهن و مس و سرب. ۲ - سوختههای جامد نظیر زغال سنگ. ۳ - آبهای معدنی و نمک طعام و نیتراتها و فسفاتها. ۴ - خاک سرخ و گوگرد و پنبه نسوز و گرافیت و امثال اینها. ۵ - سنگهای قیمتی مانند الماس و زمرد و یاقوت و امثال آن.

طبقه سوم - کلیه مواد نفتی - قیر - گازهای طبیعی و مواد رادیواکتیو مانند رادیوم - تورنیوم - اورانیوم و کلیه موادی که جهت استفاده نیروی اتمی بکار میروند. (ماده اول).

معادن طبقه اول در هر ملک و کی واقع باشد، متعلق بصاحب ملک است، منتهی بهره برداری باید با اجازه اداره کل معادن انجام شود، و معادن واقع در اراضی که مالک خاص ندارد متعلق بدولت است. اکتشاف و بهره برداری از معادن طبقه دوم یا مستقیم توسط دولت بعمل میآید، و یا بموجب پروانه باشخاص و مؤسسات واگذار میشود. معادن طبقه سوم نیز مطلقاً متعلق بدولت است، و ملکی که معدن در آن واقع شده، و یا برای استخراج آن مورد احتیاج است بدولت فروخته خواهد شد (ماده دوم).

پس معادن واقع در اراضی موات و مباحه ملک دولت است ، و سایر معادن نیز ،
 یاطبق ماده ۱۶۱ قانون مدنی به تبع زمین مال اشخاص است ، و یا بعلمت اهمیت که دارد جزء
 اموال دولت محسوب میشود . از طرفی چون معادن را نمیتوان جزء اموال عمومی و مشترکات
 دانست ، باید اذعان کرد که در حال حاضر معدن همیشه دارای مالک خاص و معین
 میباشد .

۱۶۷ - دَفینه - ماده ۱۷۳ قانون مدنی در تعریف دَفینه میگوید « دَفینه مالی است
 که در زمین یا بنائی دفن شده و بر حسب اتفاق و تصادف پیدا شود . » - ولی این تعریف
 کامل بنظر نمیرسد ، زیرا مال مدفون در صورتی جزء مباحات محسوب میشود که مالک خاص
 نداشته باشد . اگر شخصی برای حفظ اموال قیمتی خود و جلوگیری از دستبرد دیگران
 اموالی را در زمین یا بنا مدفون کند ، و دیگری آنرا بیابد ، چنین مالی دَفینه محسوب نمیشود
 قانون مدنی در این باره میگوید « دَفینه ای که مالک آن معلوم نباشد ، مالک کسی است که
 آنرا پیدا کرده است . »

منتهی در اینگونه موارد ، شخصی که ادعای مالکیت دَفینه را میکند ، ولو که مال
 در زمین یا بنا متعلق بوی کشف شده باشد ، باید ادعای خود را در برابر کسی که مال را
 پیدا کرده اثبات کند (مستفاد از ماده ۱۷۵) .

از قید انتهای ماده ۱۷۳ نباید تصور کرد که مال مدفون باید حتماً در اثر اتفاق
 و تصادف پیدا شده باشد ، تا دَفینه و جزء مباحات تلقی گردد . هر مالی که در زمین یا بنا دفن
 شده باشد ، و کسی هم نتواند مالکیت خود را بر آن اثبات کند ، قانوناً بکاشف آن تعلق دارد .
 نحوه پیدا کردن دَفینه فقط در تشخیص مالک آن مؤثر است : بدین توضیح که هر گاه افرادی
 بحساب و فرمان دیگری بکاری مشغول باشند ، ضمن وظائف خود اتفاقاً بدَفینه ای برخورد
 کنند ، یا بنده دَفینه مالک آنست ، و برعکس اگر وظیفه کارگران جستجوی دَفینه باشد ، و بر
 حسب پیش بینی کارفرما بحفاری در زمین مشغول گردند ، اموالی پیدا میکنند که مالک
 آنان نیست ، و چون در اثر تصادف و اتفاق پیدا شده ، بکسی که قصد حیازت آنرا داشته
 تعلق پیدا خواهد کرد . (کاپیتان و کولن ، دوره جدید حقوق مدنی فرانسه ج ۲ شماره
 ۴۷۷ - پلنیول و ریپر ج ۳ شماره ۶۰۵) .

جواهری که از دریا استخراج میشود ، و آنچه که آب بساحل میاندازد ، و همچنین
 اموالی که در دریا غرق شده و مالک از آن اعراض کرده ، در حکم دَفینه است (مواد ۱۷۷
 و ۱۷۸ قانون مدنی) .

۱۱۸ - شکار - حیوانات غیر اهلی اصولاً جزء مباحات هستند ، و اشخاص
 میتوانند در اثر حیازت ، این حیوانات را تملک کنند . ولی اگر حیوان وحشی نیز دارای
 مالک خاص باشد ، در اثر شکار بملک دیگری در نخواهد آمد ، چنانکه بلافاصله پس از
 ماده ۱۷۹ که میگوید « شکار کردن موجب تملک است . » ماده ۱۸۰ اضافه میکند « شکار
 حیوانات اهلی و حیوانات دیگری که علامت مالکیت در آن باشد ، موجب تملک نمیشود . »

البته دوات برای صید ماهی و شکار سایر حیوانات وحشی مقررات و نظامات خاصی وضع کرده ، و فقط در آن حدود باید حیوانات جزء مباحات تلقی گردد (ماده ۲۸۲ قانون مدنی) .

مبحث سوم - مجهول المالك

۱۹۹ - کلیات - اموالی که قبلاً مالک خاص داشته ، و بعداً نمیتوان مالک آنرا پیدا کرد ، مجهول المالك نامیده میشود . بموجب ماده ۲۸ قانون مدنی « اموال مجهول المالك با اذن حاکم یا ماذون از قبل او بمصارف فقراء میرسد . » - بنابراین اصولاً اشیائی که اختصاص بشخص معینی ندارد ، جزء اموال عمومی محسوب میشود و قانون مصرف آنرا دستگیری از فقراء قرار داده است . سلاك تشخیص فقیه عرف و عادت است ، و معمولاً بکسانی گفته میشود که درآمد آنان نتواند کفاف حداقل و ضروریات اولیه زندگی را بنماید .

اشیاء پیدا شده و حیوانات ضاله نیز با تعریفی که از اموال مجهول المالك شد ، حقاً جزء این دسته بشمار میروند ، ولی در قانون مدنی احکام خاصی برای این دو قسم مقرر شده است ، که باید بطور اختصار و تا آنجا که بمبحث تقسیم اموال ارتباط دارد ، مورد مطالعه قرار گیرد .

۱۲۰ - اشیاء پیدا شده - این اشیاء که در اصطلاح لفظه نیز نامیده میشود ، عرمال مملوکی است که بدون متصرف یافت شود (مستفاد از ماده ۱۷۰ قانون مدنی) . بنابراین تعریف ، لفظه مالی است ، که دارای شرایط زیر باشد :

۱ - مملوك باشد ، یعنی دارای مالک خاص باشد . اموالی که باشخاص تعلق ندارد و یا مالک از آن اعراض کرده ، جزء مباحات محسوب است ، و حیازت و تملك آن نیز تابع قواعد مخصوص اموال مباحه است .

۲ - در تصرف کسی نباشد - اموالی که در تصرف اشخاص است ، تابع قواعد مربوط باشیاء پیدا شده نیست .

۳ - مالک باید آنرا گم کرده باشد - اموال مسروقه ، و اشیائی را که مالک عامداً در محلی گذارده است لفظه محسوب نمیشود ، و در صورتی که مالک آن پیدا نشود ، برطبق قواعد کلی جزء اموال عمومی خواهد بود و باید تحت نظر قوای عمومی بمصارف فقراء برسد . اشیاء پیدا شده را میتوان بسه دسته تقسیم کرد :

دسته اول ، اشیائی است که کمتر از دهشاهی قیمت دارد ، این دسته در حکم مباحات است ، و بمتصرف آن تعلق پیدا خواهد کرد (ماده ۱۶۲ قانون مدنی) .

دسته دوم ، اشیائی که در بیابان و یا خرابه های خالی از سکنه پیدا میشود و مالک آن معین نیست ، این دسته از اشیاء نیز مال شخصی خواهد بود که آنرا پیدا کرده است (ماده ۱۶۵ قانون مدنی) .

دسته سوم ، سایر اشیاء پیدا شده باید تعریف شود ، و اگر مالک آن تا یکسال

پیدا نشد، شخصی که مال را پیدا کرده میتواند آنرا بامانت نگاهداری کند و یا مانند سایر اموال خود در آن تصرف کند. (ماده ۱۶۳ قانون مدنی).

۱۲۱ - حیوانات ضاله - مطابق ماده ۱۷۰ قانون مدنی «حیوان گم شده (ضاله) عبارت از هر حیوان مملوکی است که بدون متصرف یافت شود، ولی اگر حیوان مزبور در چراگاه با نزدیک آبی یافت شود، و یا متمکن از دفاع از خود در مقابل حیوانات درنده باشد، ضاله محسوب نمیگردد.» - بنابراین حیوانی ضاله محسوب میشود که علاوه بر شرایط اشیاء گمشده، متمکن از دفاع خود در مقابل حیوانات درنده و بدست آوردن وسائل زندگی نباشد.

حیوان گمشده اگر دارای مالک معین نباشد، باید بحاکم یا قائم مقام او تسلیم شود، و در هیچ صورتی پیداکننده حق ندارد آنرا تملک کند. (ماده ۱۷۱).

مبحث چهارم - مال وقف

۱۲۲ - تعریف وقف - ماده ۸۸ و ۸۹ قانون مدنی در مقام تعریف وقف میگوید: «وقف عبارتست از اینکه عین مال حبس و منافع آن تسبیل شود.» مقصود از حبس عین نگاهداری مال و منع از نقل و انتقال آنست. بنابراین پس از وقف نه تنها مالک سابق حق ندارد، عین مال را بدیگران منتقل کند، بلکه موقوف علیهم نیز جز در مواردیکه مال موقوفه در معرض خرابی باشد و عمران آن ممکن نگردد، نمیتوانند عین موقوفه را بفروشند (مواد ۸۸ و ۸۹ قانون مدنی) منظور از تسبیل منافع اینستکه مالک از استفاده خصوصی مال صرفنظر کند، و منافع آنرا بانجام امور اجتماعی و مصرف در راه خیر اختصاص دهد. بهمین دلیل مالک نمیتواند مالی را وقف بر خویشان کند، و یا پرداخت دیون یا سایر مخارج خود را از منافع موقوفه قرار دهد (ماده ۷۲ قانون مدنی)

۱۲۳ - اقسام وقف - وقف را باعتبار کسانی که میتوانند از آن استفاده کنند، بوقف عام و وقف خاص تقسیم کرده اند. در وقف خاص فقط عده محصور و محدودی از منافع عین موقوفه استفاده مینمایند، مانند وقف بر اولاد و یا خدمه و اقوام و امثال اینها. بر عکس در وقف عام، یا منافع مال بطور کلی در جهات خیریه و عام المنفعه مصرف میشود مانند وقف بر مساجد و راهها و پلها، و یا موقوف علیهم محصور و معین نیستند، مانند دانشجویان و فقراء و ورزشکاران. در این قبیل موقوفات در واقع حق انتفاع از عین موقوفه برای جامعه مقرر شده، و واقف بنا بسلیقه و ذوق خود مصرف آنرا در راه خاصی معین کرده است. بهمین دلیل در موقوفات عامه و غیر محصور، قبول وقف و قبض عین موقوفه بانمانده جامعه یعنی حاکم است (ماده ۸۶ قانون مدنی) و در اجرای وقف نیز اداره اوقاف نظارت کامل دارد (ماده ۳ قانون اوقاف مصوب سوم دیماه ۱۳۱۳)

۱۲۴ - مالک عین موقوفه - از آنچه که بنحو اجمال در تعریف وقف گفته شد، چنین برمیآید که در اثر عقد وقف حق انتفاع از عین موقوفه باشخاص معین و یا جامعه واگذار میشود. ولی باید دید مالک عین مال کیست؟ آیا با وضعی که عقد وقف دارد،

باید مالک عین را واقف و یا موقوف علیهم دانست ، و یا باید قبول کرد که عین موقوفه دارای مالک خاص نیست؟

واقف را نمیتوان مالک عین موقوفه دانست ، زیرا در اثر عقد وقف رابطه وی با عین قطع میشود، و قانون مدنی برای رفع همین توهم در ماده ۶۱ مقرر داشته است که : «وقف بعد از وقوع آن بنحو صحت و حصول قبض لازم است ، و واقف نمیتواند از آن رجوع کند یا کسی را داخل در موقوف علیهم نماید ، یا با آنها شریک کند ، یا اگر در ضمن عقد متولی معین نکرد ، بعد از آن متولی قرار دهد ، یا خود بعنوان تولیت دخالت کند.» علماء حقوق نیز در اینکه اثر وقف انتزاع ملکیت واقف است ، تقریباً اتفاق نظر دارند .

ولی درباره ملکیت موقوف علیهم بین مؤلفین حقوق مدنی و سایر علماء و متخصصین این رشته اختلاف زیادی وجود دارد ، و بطور کلی میتوان عقائد آنان را بسه دسته زیر تقسیم کرد :

۱ - بعضی عقیده دارند که در اثر عقد وقف مال موضوع آن بموقوف علیهم تملیک میشود ، و پس از وقوع عقد مالک واقعی عین موقوفه کسانی هستند که بنا بر اراده واقف حق استفاده از آنرا دارند . منتهی این مالکیت بنا بمقتضاء عقد وقف کاملاً محدود است ، و موقوف علیهم فقط حق دارند از منافع خود با شرایط معینی استفاده کنند . (جواهرالکلام جلد متأخر ص ۵۸۹ - دکتر امامی ج ۱ ص ۹۴ - جامع الشتات ، میرزا قمی ص ۳۶۳) .

۲ - عده ای وقف را اصولاً مانند ابراء از مصادیق فک ملک دانسته اند . از این بیان میتوان نتیجه گرفت که در اثر عقد وقف عین موقوفه بکسی تملیک نمیشود ، و چون از ملک واقف نیز خارج شده ، دارای مالک خاص نیست (ملحقات عروة الوثقی ص ۱۹۶ و ۱۱۲) - بعضی از مؤلفین در تأیید همین نظر ادعاه کرده اند که در اثر عقد وقف شخصیت حقوقی خاصی ایجاد میشود (دکتر سید علی شایگان ، حقوق مدنی ص ۱۵۴ شماره ۲۷۷) .

۳ - بعض دیگر وقف عام را از مصادیق فک ملک دانسته اند ، و نتیجهٔ وقف خاص را تملیک بموقوف علیهم تلقی کرده اند (مناهل سید محمد مجاهد باب وقف ، وقف بر نفس - شرح لمعه شهید ثانی ، در ایرادات تعریف وصیت) .

با تعبیری که از ماهیت وقف عام شد ، قطع نظر از این مباحث ، میتوان ادعاه کرد که در این حالت ، عین موقوفه مالک خاص ندارد . زیرا بر فرض که وقف در عداد سایر عقود و اسباب تملیک قرار داده شود ، و قبول کنیم که در نتیجه عقد مذکور موقوف علیهم مالک موضوع آن خواهند شد ، چون در وقف عام عین موقوفه بجامعه تملیک میشود و او مکلف است که منافع مال در جهتی که واقف معین کرده بمصرف برساند ، در هر حال مال وقف جزء اموال عمومی خواهد بود ، و هیچکس نمیتواند ادعاه کند که مالک خاص آنست . در وقف خاص نیز با ترتیبی که قانون مدنی در تنظیم مواد اتخاذ کرده ، مالکیت موقوف علیهم را نمیتوان باسانی قبول کرد - ماده ۴ قانون مدنی در تعریف حق انتفاع میگوید «حق انتفاع عبارت از حقی است که بموجب آن شخص میتواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند.» و با توجه باینکه عقد وقف در این

قانون یکی از اسباب برقراری حق انتفاع تلقی شده ، باید اذعان کرد که آنچه در اثر وقف مورد انتقال قرار میگیرد ، حق انتفاع از عین موقوفه است . منتهی برای اینکه عین مال همیشه باقی بماند مالک آنرا حبس میکند . پس اگر واقف را نتوان مالک این عین دانست ، محققاً باید قبول کرد که عین موقوفه مالک خاص ندارد ، و موقوف علیهم حق انتفاع از این مال را دارا هستند . حقیقت اینست که اشکالات یاد شده بیشتر ناشی از عدم انس افکار حقوقدانان با مفهوم شخصیت حقوقی و معنوی است . حقوقدانان فرانسه شخصیت حقوقی را مخصوص جمعیتی از افراد انسان میدانند ، و برای اموالی که بمصارف معینی اختصاص دارد ، شخصیت قائل نیستند . (کولن و کاپیتان ، دوره جدید حقوق مدنی فرانسه ، ج ۱ شماره ۵۷۵) . ولی در حقوق ما قبول شخصیت برای اموال امکان دارد ، و قانون مدنی با تجویز وصیت و وقف بر این اموال ، از قبیل مسجد و پل و مدرسه و بیمارستان ضمناً آنرا مورد قبول قرار داده است . ماده ۸ قانون مدنی آلمان نیز صریحاً وجود شخصیت حقوقی را برای اموال قبول کرده است .

بهر حال اگر برای مال وقف نظیر مسجد شخصیت خاص حقوقی قائل شویم ، ومتولی را مأمور اداره این شخصیت بدانیم ، تمام اشکالات مذکور از بین خواهد رفت ، و با این ترتیب عین موقوفه نوعی مال خاص باید تلقی شود

باب دوم

« در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت باموال حاصل میشود . »

۱۲۵ - اقسام حقوق عینی اصلی - ماده ۲۹ قانون مدنی در بیان اقسام حقوق عینی اصلی میگوید : « ممکن است اشخاص نسبت باموال علاقه های ذیل را دارا باشند

- ۱ - مالکیت (اعم از عین یا منفعت) ۲ - حق انتفاع ۳ - حق ارتفاق بملک غیر . »

قانون مدنی از حقوق عینی تبعی مانند حق رهن نامی نبرده ، و فقط در مقام بیان اساسی ترین و مهمترین حقوق عینی اصلی بوده ، و بهمین جهت در ماده ۲۹ بعضی از این حقوق از جمله حق تجبیر در حيازت مباحات اشاره نکرده است . حق انتفاع و ارتفاق جزء مشتقات و توابع مالکیت است ، ولی چون این توابع بطور مستقل نیز ممکن است برای شخصی غیر از مالک عین برقرار شود ، جدا گانه مورد بحث قرار گرفته ، و احکام و آثار خاص آن بیان گردیده است . البته بین مالکیت منافع و حق انتفاع شباهت فراوانی وجود دارد ، ولی از نظر ذهنی و عملی نباید این دو حق را مخلوط کرد . در مالکیت منافع ، آفات و ذرات منفعت در ملک صاحب آن بوجود میآید ، ولی در حق انتفاع مالک منفعت شخص دیگری است و صاحب حق میتواند از آن منتفع شود (ماده ۷۰ قانون مدنی) مثلاً در اجاره ، مستأجر در اثر عقد مالک منافع عین مستأجره میشود ، و اصولاً میتواند آنرا بدیگری منتقل کند ، و در مورد سکنی ، صاحب حق فقط میتواند امتیازی را که دارد واگذار کند ، و منافع متعلق باو نیست تا حق تصرف در آنرا داشته باشد . بهمین جهت اجاره ملکی که موضوع حق انتفاع

قرار گرفته ، از طرف صاحب حق نیز صحیح نخواهد بود ، مگر اینکه مقصود از اجاره واگذاری اصل حق باشد

۱۲۶ - ترتیب فصلها - حقوق عینی اصلی را بتابعیت از قانون مدنی در سه فصل زیر مورد مطالعه قرار خواهیم داد :

فصل اول - مالکیت و حدود و قلمرو آن .

فصل دوم - حق انتفاع و اقسام آن از قبیل عمری و رقبی و سکنی .

فصل سوم - حق ارتفاق نسبت بملک غیر .

فصل اول

مالکیت

۱۲۷ - تعریف و صفات - قانون مدنی ایران حق مالکیت را تعریف نکرده است ، ولی از صفات و آثاری که در مواد مختلفه برای این حق شمرده ، اجمالاً میتوان تعریف مالکیت را استنباط نمود . صفات مذکور را بشرح زیر میتوان خلاصه کرد :

۱ - مطلق بودن - بموجب ماده ۳ قانون مدنی « هر مالکی نسبت بمالک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد ، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد » پس اولاً برای تصرفات مالک اصولاً حدودی وجود ندارد ، و استثنائات این قاعده کلی باید در قوانین مصرح باشد ، و ثانیاً چون مالکیت کاملترین نوع حقوق عینی است ، در مقابل تمام افراد قابل استناد است ، و جامعه باید آنرا محترم شمارد .

۲ - انحصاری بودن - نتیجه طبیعی اطلاق اختیارات مالک و لزوم رعایت احترام آن از طرف تمام مردم ، انحصاری بودن حق مالکیت است . هر مالکی میتواند هر تصرفی را که مایل باشد در مال خود بکند ، و مانع از تصرف دیگران نیز بشود .

اصل سیزدهم متمم قانون اساسی میگوید : « منزل و خانه هر کس در حفظ و امان است ، در هیچ مسکنی قهرماً نمیتوان داخل شد ، مگر بحکم و ترتیبی که قانون مقرر نموده . » مواد ۲۶۴ و ۲۶۵ بعد قانون مجازات عمومی در تأکید همین اصل ، کسانی را که باملاک دیگران تجاوز کنند ، و یا بقهر و غلبه وارد منازل و یا املاک آنان شوند ، بحبس تأدیبی و غرامت محکوم کرده ، و ماده ۲۳۴ قانون مذکور کسانی را که بعنف مالی را از تصرف صاحب آن خارج کنند ، بحبس تأدیبی از سه ماه تا دو سال مجازات کرده است .

ماده ۳۱ قانون مدنی نیز در همین زمینه مقرر میدارد : « هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمیتوان بیرون کرد مگر بحکم قانون »

۳ - دائمی بودن - وجود این صفت در هیچیک از مواد قانون مدنی تصریح نشده ، و حتی در مورد مالکیت منافع نیز بعضی موارد تذکر مدت آن الزامی گردیده است چنانکه ماده ۴۸۶ میگوید : « در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود ، والا اجاره باطل است . ولی در مورد مالکیت اعیان معمولاً حق مالکیت دائمی است ، و بفوت صاحب آن از بین

نمی‌رود ، و فقط یکی از اسباب انتقال مذکور در قانون ، بدیگری منتقل می‌شود .

البته مفهوم این صفات در ادوار مختلف تاریخ کاملاً تغییر کرده ، و مخصوصاً در قرن نوزدهم و بیستم با پیشرفت فکر ملی شدن اموال و صنایع و بطور کلی عقاید اجتماعیون حدود مالکیت فردی دگرگون و اقتدار افراد در مقابل قوای عمومی محدود شده است . ولی چون قاعده کلی این صفات از بین نرفته ، با توجه به مراتبی که گفته شد ، مالکیت را بشرح زیر میتوان تعریف کرد :

مالکیت حقی است که بموجب آن شخص میتواند، در حدود قوانین تصرف در مالی را بخود اختصاص دهد ، و بهر طریق که مایل است از تمام منافع آن استفاده کند .

۱۲۸ - تقسیم مباحث - مالکیت را در سه مبحث زیر مورد مطالعه قرار خواهیم داد :

مبحث اول - اختیارات مالک و حدودی که برای حقوق وی از جهت حفظ منافع عمومی و یا جلوگیری از تنازع بین همسایگان مقرر شده است .

مبحث دوم - قلمرو مالکیت و حقوق تبعی که مالک بر فضا و قرار ملک خود و نتایج و محصولات حاصله از آن دارد .

مبحث سوم - معنی اماره تصرف و راه استفاده از آن در اثبات مالکیت .

البته برای سهولت فهم قضایا، هر یک از این مباحث نیز در قسمتهای مختلف بررسی میشود ، و سعی خواهد شد که مطالب در زیر عناوین متناسب قرار گیرد ، تا باسانی قابل فرا گرفتن باشد .

مبحث اول - اختیارات مالک و حدود آن

۱۲۹ تجزیه حق مالکیت - مالکیت کاملترین حق عینی است که انسان میتواند بر یک شیئی مادی داشته باشد ، و سایر حقوق عینی در حقیقت از متفرعات و مشتقات این حق است . مالک میتواند بهر شکلی که مایل باشد ، بمنظور استفاده اقتصادی و یا ارضاء تمایلاتش از عین مال خود استفاده کند ، و یا آنرا بدون استعمال باقی گذارد - مالک حق دارد از ثمرات و محصول مالی که در اختیار اوست منتفع گردد ، و نیز میتواند مال خود را از بین ببرد و یا بدیگری منتقل کند . بهمین جهت حقوقدانان رومی مالکیت را بحق استعمال و حق استثمار و حق اخراج از ملکیت تجزیه میکردند ، و در حقوق اسلام نیز ضمن اصل تسلیط ، اختیارات کامل مالک در تصرف و انتفاع از ملک خود تأیید شده است .

مالک نه تنها حق دارد بوسیله اعمال مادی خارجی از مال خود استفاده کند و یا آنرا از بین ببرد ، بلکه میتواند بمنظور حفظ و اداره و یا انتقال آن ، اعمال حقوقی مختلفی را انجام دهد . مثلاً برای حفظ ملک خویش قرارداد بیمه منعقد کند ، و یا اجازه استعمال و انتفاع آنرا با انعقاد قرارداد اجاره و یا عاریه بدیگری بدهد ، و یا برانجام وسیله عقد بیع و صلح و هبه و وصیت آنرا در زمان حیات و یا بعد از فوت خود بدیگری واگذار کند .

۱۳۰ - حدود اختیارات مالک - اختیارات مالک نامحدود و مطلق نیست ، و قانون مدنی و سایر مقررات موضوعه بجهت مختلفی آنرا محدود ساخته است .

محدودیت‌های حق مالکیت را بلحاظ مبانی و منشاء آن بدو دسته میتوان تقسیم کرد :

۱- بمنظور ایجاد مودت و جلوگیری از اختلاف صاحبان زمینهای مجاور، و برای تأمین حداکثر منافع املاک، قانون مدنی قسمتی از اختیارات مالکین اراضی را سلب کرده و در حقیقت نوعی حق ارتفاق قهری برای اینگونه زمینها قائل شده است (مواد ۹۵ و ۹۷ و ۱۰۹ بعد).

۲- هر قدر که وظایف دولت و نقش وی در اداره جامعه رو بافزایش میگذارد، طبیعتاً باید از اختیارات نامحدود مالکین کاسته شود. بهمین جهت بعد از قانون مدنی بسیاری از قوانین مالکیت خصوصی را بمنظور منافع عمومی و تأمین اداره صحیح اجتماع محدود ساخته است. باضافه بعضی از اموال مانند معادن در واقع جزء سرمایه و ثروت عمومی کشور است، و دولت نمیتواند بهره‌برداری و استخراج آنها بطور مطلق در اختیار مالکین بگذارد، و اجباراً باید قسمتی از حقوق مالکین را از آنان سلب کند.

بموجب قراردادهای خصوصی نیز مالکین میتوانند اختیارات خود را در اداره اموال و انتفاع از آنها محدود سازند، و بطور جزئی قسمتی از حق مالکیت را از خود سلب کنند (مفهوم ماده ۹۵۹ قانون مدنی) ولی این محدودیت‌ها چون در اثر اراده مالک ایجاد میشود، در واقع تأیید اختیارات و حقوق اوست، و در عداد سایر حدود مالکیت قرار نمی‌گیرد.

بتناسب این تقسیم حدود اختیارات مالک را در دو قسمت بترتیب مورد مطالعه قرار خواهیم داد :

قسمت اول - محدودیت‌های مربوط با املاک مجاور -

۱۳۱- ماهیت حقوق املاک مجاور - برای حفظ آرامش بین همسایگان و تأمین حداکثر بهره‌برداری از املاک، صاحب هر زمینی موظف است که بعضی تصرفات را که بحال همسایه مضرت نکند، و اجباراً حقوقی را که در اثر طبیعت مجاورت دو ملک برای همسایه ایجاد شده بشناسد و محترم شمارد. از نظر تحلیلی محدودیت‌های ناشی از مجاورت املاک را میتوان نوعی حق ارتفاق قانونی تلقی کرد. این حق ممکن است منفی یا مثبت باشد :

مثلاً در مواردیکه وضع طبیعی زمینی ایجاب کند که مجرای فاضل آب و یا آب باران زمین بالاتر باشد، و قانون نیز این حق را بر او تحمیل کند، در واقع حق ارتفاق مثبتی بنفع زمین بالاتر ایجاد کرده است، و برعکس ممنوع شدن مالک نسبت بپاز کردن در و پنجره در دیوار اختصاصی خود، یک نوع حق ارتفاق منفی است که قانون بنفع همسایه برقرار کرده است.

ممکن است ایراد شود که، تعهدات مالکین مجاور از اینجهت که برای تمام

املاک مشابه مقرر شده و عمومیت دارد، در واقع جزء قواعد عمومی مالکیت باید بشمار رود و نمیتوان گفت که این حقوق بنفع مالک مجاور بر زمینی تحمیل شده است، حق ارتفاق در واقع استثنائی است که در بعضی موارد بر قواعد عادی حاکم بر حق مالکیت وارد میشود و بموجب آن مالکی در مقابل دیگری آزادی تصرفات خود را از دست میدهد. بنا بر این یک وضع حقوقی معمولی را، که قانون بر تمام املاکی که در وضع خاصی قرار گرفته اند، تحمیل کرده است و اراده مالک در برقراری آن تأثیری ندارد، نمیتوان حق ارتفاق این املاک در مقابل یکدیگر تلقی کرد. (ابری و روج ۲ ص ۳۰۲ - دسولمب ج ۶ شماره ۸ - هانری و لئون و ژان مازو، دروس حقوق مدنی، ج ۲ شماره ۱۳۸۲) باضافه حق ارتفاق امتیازی است که صاحب زمینی بر مالک مجاور خود پیدا میکند، و عاده جنبه مثبت دارد، و بصاحب حق اجازه میدهد که مثلاً از آن عبور کند، و یا مجرای آب مورد احتیاج خود را در آن زمین قرار دهد، و مشکل است حتی را که مالکین مجاور در جلوگیری از بعضی تصرفات همسایگان خود دارند، بتوان نوعی حق ارتفاق دانست.

ولی این ایرادات را باسانی میتوان دفع کرد: طبیعت یک حق بستگی بفراوانی یا ندرت استعمال آن ندارد، و صرفاً باین استناد که تعهدات ناشی از مجاورت املاک بر تمام زمینهایی که در وضع مشابه قرار دارند تحمیل شده، نمیتوان در ماهیت این حق تردید کرد. تعهدات مذکور تمام صفات حق ارتفاق را دارا میباشد، زیرا حق عینی است که بنفع مالک زمینی برقرار شده، بموجب آن صاحب زمین مجاور از بعضی تصرفات در ملک خود محروم گردیده، با این تفاوت که منشاء آن بجای قرارداد خصوصی حکم قانون است. (پلنیول و ریبرج ۳ شماره ۹۰۵ - کولن و کاپیتان ج ۲ شماره ۷۷).

ادعاء اینکه حق ارتفاق باید جنبه مثبت داشته باشد نیز مقرون بهیچ دلیل قانع کننده ای نیست.

موضوع هر حق ممکن است ناظر بانجام عمل و یا امکان جلوگیری از انجام آن باشد. راست است که معمولاً اصطلاح ارتفاق در سواردی که حق جنبه مثبت دارد استعمال میشود، ولی این عادت موجب نخواهد شد که در ماهیت بعضی از اقسام این حق که جنبه منفی دارد تردید کنیم. بهمین جهات وجود حق ارتفاق منفی مورد قبول بسیاری از علماء فن قرار گرفته، و در ماده ۱۰۱۸ قانون مدنی آلمان حق ارتفاق بدو دسته مثبت و منفی تقسیم شده است. قانون مدنی فرانسه نیز آثار و احکام املاک مجاور را در مواد ۶۴۰ و بعد تحت عنوان حق ارتفاق مورد مطالعه قرار داده است.

۱۳۲ - مبانی تنظیم روابط مالکین مجاور - مطابق قاعده مندرج در ماده ۳ قانون مدنی، هر مالکی میتواند انحاء تصرفات را در مال خود بکند، هر چند که اعمال او موجب ورود ضرر ب دیگران باشد. این قاعده که در حقوق ما بنام « اصل تسلیط » معروف شده بطور مطلق قابل اعمال نیست، و همیشه قانونگذاران کوشش کرده اند که برای حفظ نظم در اجتماع آنرا محدود سازند.

عدالت اجتماعی و لزوم جلوگیری از نزاع بین مردم، ایجاب میکند که هیچکس

نتواند بسایرین زیانی وارد آورد ، و همین قاعده است که در حقوق اسلام و ایران بنام « اصل لاضرر » مورد استناد علماء فن قرار میگیرد .

بدیهی است که اجراء این دو قاعده در بسیاری موارد باهم امکان ندارد ، و هنگام فصل خصومت ناچار باید یکی از آن دو برد دیگری حکومت کند . برای رفع همین تعارض و بیان چگونگی اعمال قاعده تسلیط و لاضرر در روابط همسایگان ، ماده ۱۳۲ قانون مدنی مقرر داشته است که : « کسی نمیتواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود ، مگر تصرفی که بقدر متعارف و برای رفع حاجت یا دفع ضرر از خود باشد . » بنابراین روابط مالکین مجاور اصولاً باید بر طبق قاعده سندرج در ماده ۱۳۲ تنظیم شود ، و قانونگذار برای رفع اشکال با احکام بعضی از فروع مهم نیز اشاره کرده است .

۱۳۳ - فروض مختلف ماده ۱۳۲ - از مفاد ماده ۱۳۲ به خوبی برمیآید که اصولاً هیچکس نمیتواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایگان شود ، منتهی این قاعده کلی در صورت وجود دو شرط زیر اجراء نمیگردد ، یعنی اگر این دو شرط با هم وجود داشته باشد ، ضرر همسایه و مالکین مجاور هر قدر هم که زیاد باشد ، مانع از تصرفات مالک نمیشود :

الف - تصرف بقدر متعارف باشد - مالک باید قواعد عرف را در تصرفات خود رعایت کند . مثلاً اگر در عرف معماری لازم باشد که حوض یا آب انبار خانه با سیمان و یا قیر اندود شود ، هیچ مالکی نمیتواند چاله ای بعنوان حوض و یا آب انبار در منزل خود بکند ، و در آن آب بریزد ، و در اثر سرایت رطوبت بخانه های مجاورین موجب تضرر آنان شود . این قبیل تصرفات ولو که برای رفع حاجت مالک هم ضروری باشد ، قانوناً ممنوع است ، و مالکین مجاور میتوانند از اقدامات مضر همسایه خود جلوگیری کنند .

ب - برای رفع حاجت و دفع ضرر را از مالک لازم باشد - در تشخیص احتیاج مالک نیز نظر عرف باید مناط اعتبار قرار گیرد . مثلاً اگر کسی در پشت دیوار همسایه خود باغچه ای احداث کند ، و در اثر آبیاری رطوبت بخانه همسایه سرایت نماید ، عرفاً باید تشخیص داد که وجود آن باغچه برای زیبایی منزل آن چنان ضروری است که بتوان گفت مالک از نظر روحی بآن احتیاج دارد یا نه ؟ - همچنین در صورتیکه مالکی بمنظور جمع آوری آب باران و جلوگیری از زیان خود چاهی حفر کند ، و این چاه با فاصله و عمق متعارف نیز سبب سرایت رطوبت بخانه همسایه شود ، باید در عرف معماری تشخیص داد که حفر چاه برای دفع ضرر از مالک لازم بوده یا جلوگیری از ضرر بطریق دیگری نیز ممکن بوده است ؟ - قانونگذار بدین وسیله خواسته است از تصرفاتی که صرفاً بمنظور اضرار به همسایگان در ملک می شود جلوگیری کند .

برای آنکه مالکی بدون توجه بتضرر مجاورین بتواند آزادانه در ملک خود تصرف کند ، باید دو شرط مذکور مجتمعاً موجود باشد ، مثلاً اگر تصرف مالک در حدود متعارف

باشد، ولی برای رفع حاجت و یادفع ضرر لازم نباشد، در صورتیکه بحال همسایه مضرت تشخیص داده شود، مجاز نخواهد بود.

بهر حال دعاوی مربوط باعمال ماده ۱۳۲ بسیار دقیق و در عین حال فراوان است و دادرس باید در مقام فصل خصومت بتمام قواعد فنی و عادات مردم توجه داشته باشد.

۱۳۴ - باز کردن دربخانه همسایه - دیوار فاصل بین دو ملک گاهی اختصاصاً بیکمی از مالکین مجاور تعلق دارد، و بعضی اوقات مشترک است، یعنی صاحبان املاک مجاور مشاعاً در آن سهم و شریک هستند. چون احداث در و پنجره و روزنه در دیوار فاصل بین دو ملک بتناسب نحوه حقوق مالکین تابع قواعد خاصی است، برای روشن شدن مطلب آنرا در دو فرض مختلف مطالعه میکنیم:

الف - دیوار مشترک - سابقاً گفته شد که در حال اشاعه هر یک از شرکاء مالک تمام اجزاء و ذرات مال مشاع است، و بهمین جهت هیچ یک از آنان نمیتواند بدون اجازه سایرین در مال مشترک تصرف کند (شماره ۲۶). این قاعده در دیوار مشترک نیز عیناً رعایت میشود، و مالکین مجاور بدون رضایت یکدیگر حق هیچگونه تصرفی در آن ندارند. ماده ۱۱۸ قانون مدنی در این زمینه مقرر میدارد: «هیچیک از دوشریک حق ندارد دیوار مشترک را بالا ببرد، یا روی آن بنا یا سرتیری بگذارد یا دریچه و رف باز کند یا هر نوع تصرفی نماید، مگر باذن شریک دیگر». بنابراین در دیوار مشترک مطلقاً نمیتوان پنجره و روزنه و دریچه بخانه همسایه باز کرد.

ب - دیوار اختصاصی - بموجب قاعده مندرج در ماده ۳ قانون مدنی، مالک دیوار اصولاً باید بتواند هر تصرفی را که میخواهد در آن بکند، و مثلاً پنجره و یا در و یا روزنه بهر شکلی که مایل است ایجاد کند. ولی چون دیدن ملک مجاور آسایش کامل را از مالک سلب خواهد کرد، و غالباً بر اثر ایجاد مزاحمت همسایگان مناقشات و اختلافات نامطلوبی بین آنان ایجاد میگردد، قانونگذار بمنظور حفظ صلح و آرامش و دفع ضرر از همسایه اختیار مالک دیوار را محدود ساخته و در ماده ۱۳۳ میگوید: «کسی نمیتواند از دیوار خانه خود بخانه همسایه در باز کند، اگرچه دیوار ملک مختصی او باشد، لیکن میتواند از دیوار مختصی خود روزنه یا شبکه باز کند، و همسایه حق منع او را ندارد، ولی همسایه هم میتواند جلو روزنه و شبکه دیوار بکشد یا پرده بیاویزد که مانع رؤیت شود.»

غالباً چنین تصور میکنند که مقصود از باز کردن در ایجاد راه عبور است، و فقط مالک دیوار از اینجهت ممنوع شده، و نسبت باحداث پنجره بهر قطع و اندازه که باشد اختیار کامل دارد. ولی با کمی تأمل در مفاد ماده ۱۳۳ و فلسفه انشاء آن میتوان باسانی بطلان این تصور را دریافت. اگر مقصود از باز کردن در فقط ایجاد راه عبور باشد، باید قبول کرد که ماده ۱۳۳ فقط ناظر بطبقه اول ساختمانهاست، و مالکین مجاور در طبقات بالاتر در احداث پنجره آزادی کامل دارند، و حال آنکه قبول چنین راهحلی نه تنها با ظاهر ماده مباینت دارد بلکه نامعقول و غیر منطقی بنظر میرسد. عدم امکان عبور از خانه غیر و انحصاری بودن

حق مالکیت اختصاص بر روابط مالکین مجاور ندارد ، و جزء آثار عمومی مالکیت در تمام شرایط است ، و ذکر آن در مبحث آثار و احکام املاک مجاور بسیار بعید است .

معانی شبکه و روزنه و دررا باید در عرف جستجو کرد . شبکه سوراخهای متعددی است که پهلوئی هم بمنظور استفاده از نور و هوا در دیوار احداث میکنند ، و بدین لحاظ که دیوار در اثر سوراخها مشبک می شود ، آنرا شبکه مینامند . نمونه هایی از این شبکه ها در خانه ها و مدارس قدیمی هنوز هم دیده میشود .

روزنه نیز سوراخ کوچکی است که غالباً برای استفاده از روشنائی در حمام ها و آسیاها و بعضی از منازل روستائی و زیرزمین ها مورد استفاده قرار میگیرد .

در بعضی گفته می شود که بخلاف روزنه و شبکه ثابت نیست ، و قابلیت باز و بسته شدن را دارد ، و لاقبل آن چنان وسیع است که انسان باسانی میتواند از داخل به بیرون خم شود ، و یا از آن خارج گردد . پس برای آنکه پنجره ای در حال حاضر بتواند شبکه محسوب شود ، یا باید بصورت مشبک و در بنا ثابت باشد ، و یا حفاظ ثابت و مشبکی در مقابل آن نصب گردد ، بطوریکه همسایه قادر بسرکشی و یا خروج از آن نباشد .

قسمت دوم - محدودیتهائی که بمنظور حفظ منافع عمومی ایجاد شده است

۱۳۵ - انواع محدودیتهای - هر قدر که دخالت دولت در امور اقتصادی و تجاری زیادتیر شود ، و فکر ملی شدن صنایع تقویت گردد ، اجباراً مالکیت خصوصی محدود خواهد شد ، و دوات باقتضاء موارد طرز استفاده از اموال را تابع قواعد خاص میکنند ، و گاهی نیز از آنان سلب مالکیت مینماید .

تثبیت قیمتها مخصوصاً منع احتکار در مورد ارزاق عمومی ، تشریفات بهره برداری از معادن ، ملی شدن صنایع نفت ، اختصاص یافتن اتوبوس رانی در تهران و حومه بشرکت واحد ، والزام بفروش اراضی مجاور راه آهن سرتاسری ، منع از ورود بعضی از کالاها بکشور و بسیاری امور دیگر از این قبیل ، محدودیتهائی است که دولت بمنظور حفظ حقوق عمومی و سرمایه های ملی برای مالکیت خصوصی و تجارت آزاد ایجاد کرده است .

البته شرح وتفصیل تمام مقررات مذکور در این مختصر امکان ندارد ، و معمولاً نیز در حقوق عمومی مطالعه میشود ، بنا براین بعضی از قوانین مهمی که مخصوصاً در مورد اموال غیر منقول مالکیت خصوصی را سلب و یا محدود میکند اشاره مینمائیم :

۱۳۶ - قانون معادن - مطابق قانون مدنی اصولاً معادن واقع در هرملکی بصاحب آن تعلق دارد ، ولی قانون معادن مصوب ۱۳۳۶ برای حفظ ثروت ملی کشور ، معادن را بشرحی که گفته شد بسه طبقه تقسیم کرده ، و فقط معادن مربوط بسنگهای ساختمانی و خاک رس و امثال آنرا ملک صاحبان اراضی دانسته ، و بقیه معادن را در اختیار دوات قرار داده است ، باضافه بهره برداری از معادن دسته اول نیز باید با صدور پروانه از طرف اداره کل معادن شروع شود .

۱۳۷ - قانون توسعه معابر - بموجب قانون توسعه معابر مصوب اول تیرماه ۱۳۲۰ «هرگاه شهرداریها توسعه یا اصلاح یا احداث برزن، خیابان، میدان، گذر، کوی، انهار یا قنوات را برای تسهیل آمد و شد یا زیبایی شهر ویا برای سایر نیازمندیها لازم بدانند، میتوانند با رعایت مقررات خاص این قانون، پس از تصویب انجمن شهر و وزارت کشور، زمینهایی را که مورد لزوم است تملک نمایند. سلب مالکیت افراد بمنظور تأمین احتیاجات عمومی، در اصل پانزدهم متمم قانون اساسی بعبارت زیر تجویز و منوط بتأدیه قیمت عادله آن شده است: «هیچ ملکی را از تصرف صاحب ملک نمیتوان بیرون کرد، مگر با مجوز شرعی و آن نیز پس از تعیین و تأدیه قیمت عادله است.» و قانون توسعه معابر نیز در پیروی از همین اصل در ماده ۴ میگوید: «شهرداریها میتوانند هر مقدار ملکی را که بموجب نقشه برای نیازمندیهای نامبرده در ماده یک این قانون لازم بدانند یا هر نهر یا قناتی را که برای تأمین آب شهر ضروری شمارند و وزارت کشور نیز تصویب نماید، پس از انجام تشریفات مذکور در ماده ۲ بیهای عادلانه خریداری نمایند، و مالک نیز باید آنرا واگذار کند.»

۱۳۸ - قانون روابط مالک و مستاجر - مطابق قانون مصوب خردادماه ۱۳۳۹ پس از انقضاء مدت اجاره مالک نمیتواند از تجدید اجاره مستاجر سابق خودداری کند، و فقط در مواردی که مستاجر از پرداخت اجاره ماهیانه کوتاهی کند، و یا در استفاده از عین مستاجر مرتکب تعدی و تفریط شود، و یا بر خلاف شرایط مشروع اجاره نامه عمل کند، موجر حق فسخ و تخلیه مورد اجاره را دارد.

این قانون که حقوق مالکیت صاحبان املاک را در بسیاری مواد محدود کرده، مهمترین قوانین مربوط بتحدید مالکیت خصوصی است، و برای اهمیت آن کافی است گفته شود که در حال حاضر عدهای از شعب دادگاه بخش تهران اختصاصاً مأمور اجرای قانون مذکور و حل اختلافات بین مالکین مستاجرین شده اند.

مبحث دوم - قلمرو مالکیت

۱۳۹ - مالکیت تبعی - یکی از نتایج مهمی که از مطلق بودن حق مالکیت گرفته می شود اینست که، حق مذکور تنها اختصاص بشیئی موضوع آن ندارد. و بتمام توابع و متعلقات و منافع حاصله از آن شیئی نیز سرایت میکند. حقوقی را که مالک بر ثمرات و متعلقات دارد، از این جهت که به تبعیت از موضوع اصلی حق مالکیت ایجاد شده است اصطلاحاً مالکیت تبعی مینامند.

ماده ۳۲ قانون مدنی در بیان سرایت حق مالکیت بتوابع هر مال میگوید: «تمام ثمرات و متعلقات اموال منقوله و غیر منقوله که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد بالتبع مال مالک اموال مزبور است.» بنابراین مالکیت تبعی ممکن است ناظر بثمرات حاصله از مال ویا متعلقات مربوط بان باشد، و ما نیز مبحث دوم را در دو قسمت مورد مطالعه قرار میدهیم:

۱ - مالکیت تبعی بر ثمرات و منافع حاصله از مال.

۲- حق مالکیت تبعی بر متعلقات مال .

قسمت اول - مالکیت تبعی بر ثمرات و منافع

۱۴۰ - فرق ثمرات و منافع - غالباً کلمات ثمرات و نمآت و منافع و محصولات در حقوق ما بطور مترادف استعمال میشود . ولی بنظر میرسد که کلمه محصول اختصاص بمنافع و فوائد زمین دارد ، و نماء و منافع در مورد اموال منقول و غیرمنقول یکسان بکار میرود . همچنین منفعت غالباً بفوائدی گفته می شود که متدرجاً از مالی بدست می آید و ایجاد آن ملازمه ای با از بین رفتن مال ندارد . نظیر سکونت در خانه و نتاج حیوانات و بهره پول و امثال اینها . ولی ثمره و نماء معنای عام تری دارد ، و شامل فوائدی که از تقویت مال نیز بدست می آید خواهد شد . مثلاً اگر درختهای باغی را مالکی ببرد و بفروشد ، تصور نمیشود بتوان پول حاصل از این فروش را منفعت باغ نامید . بهمین جهت در ماده ۳۲ نیز برای بیان تمام فوائدی که از چیزی بدست می آید کلمه ثمرات استعمال شده است . نتیجه تفکیک بین اصطلاحات ثمرات و منافع درجائی معلوم میشود که در اثر قرارداد و یا بحکم قانون ، مالک عین و منفعت اشخاص مختلفی باشند . در اینصورت اگر ثمره و منفعت بمعنائی که گفته شد بکار برود ، باید گفت منافع مالک یعنی فوائدی که تدریجاً از عین مال ایجاد می شود و ماهیت آنرا از بین نمیبرد بمالک منفعت ، و ثمراتی که در اثر تقویت عین بدست می آید بصاحب عین ، تعلق دارد .

۱۴۱ - انواع مختلف منافع - منافع هر مالی را میتوان بسه دسته تقسیم کرد :
الف - منافع طبیعی - منافی که بدون دخالت انسان از مالی حاصل میشود ، نظیر بوته ها و درختان خودرو و منافع طبیعی نام دارد ، و بتابعیت از زمین بمالک آن اختصاص دارد .

ب - منافع مصنوعی که در اثر کار و فعالیت اشخاص بوجود می آید ، مانند محصولات زمینهای مزروعی و سیوه های باغ و امثال اینها . در این مورد نیز مالک زمین به تبع آن مالک تمام منافع خواهد شد ، هر چند که در اثر کار دیگران ایجاد شده باشد زارعی که بحساب و بفرمان مالک زمینی را شخم میزند و در آن تخم میپاشد ، اصولاً حقی بر ثمرات حاصل از کار خود ندارد ، و فقط میتواند دستمزد معینی را که باو وعده داده شده بخواند . البته گاهی مطابق عرف محل مقداری از محصول در مقابل کار زارع باو داده میشود ، ولی بطور کلی حق کارگر حق دینی است که بر ذمه کارفرما تعلق میگیرد ، و این یکی از اصول مهم روشن سرمایه داری است .

ماده ۳۳ قانون مدنی در تأیید همین اصل مقرر میدارد : «نما و محصولی که از زمین حاصل میشود ، مال مالک زمین است ، چه بخودی خود روئیده باشد ، یا بواسطه عملیات مالک»

ج - منافع عهدی - گاهی اوقات مالک بجای آنکه از منافع مال خود مستقیماً استفاده کند و در مقابل استیفاء منفعت ضررهای احتمالی ناشیه از اعمالش را برعهده بگیرد

استیفاء منافع مال خود را در مقابل پول معینی بدیگری واگذار میکنند. مثلاً مالک مزرعه‌ای اگر میل نداشته باشد که شخصاً عملیات فلاحی را اداره کند، و بخواهد بطور ثابت درآمدی تحصیل نماید، میتواند مزرعه را بدیگری اجاره دهد، و عوض منافع واگذاری را بطور مقطوع از او بگیرد. بنابراین منفعت عهدی همیشه در اثر قرار داد و توافق مالک با دیگران ایجاد میشود، و بهمین دلیل آنرا عهدی و یا قراردادی مینامند.

۱۴۲ - محصولات و نمات حبه واصله - فرض مسأله اینستکه هرگاه حبه کسی در ملک غیر کاشته شود، و در اثر تغذیه مواد زمین، حاصلی از آن بدست آید، یا نهال شخصی در زمین دیگری کاشته شود، و در اثر رشد آن اصله میوه‌ای ایجاد گردد، محصول میوه بکدام یک تعلق دارد. آیا صاحب زمین میتواند ادعا کند که ایجاد محصول در اثر وجود مواد غذایی ملک وی بوده، و او بتبع این مواد صاحب نتایج حاصله از آن نیز میباشد و یا باید گفت که محصول و یا میوه در حقیقت نتیجه و ثمره نهال و حبه است، منتهی چون در راه بصر رسیدن آن از ملک غیر استفاده شده، صاحب زمین فقط حق مطالبه اجرة المثل آنرا دارد؟

ماده ۳۳ قانون مدنی باین سؤال صریحاً پاسخ داده و پس از اعلام قاعده کلی مالکیت صاحب زمین گفته است «... مگر اینکه نما یا حاصل از اصله یا حبه غیر حاصل شده باشد، که در اینصورت درخت و محصول مال صاحب اصله یا حبه خواهد بود اگر چه بدون رضای صاحب زمین کاشته شده باشد». بنا براین اگر کسی حبه و یا اصله دیگری را در زمین خود بکارد، و یا زمین دیگری را غصب کند، و تخم یا نهال متعلق بخود را در آن بکارد، در هر حال درخت و محصولی که از آن ایجاد میشود، بصاحب زمین ارتباطی نخواهد داشت، و این همان اصلی است که در فقه امامیه بقاعده الزرع الزارع ولوکان غاصبا مشهور شده است.

۱۴۳ - نتاج حیوانات - چون اعمال قاعده مالکیت تبعی در مورد نتاج حیوانات ممکن بود ایجاد اختلافاتی کند، و توهم شود که بچه در حقیقت همان نطفه است که در اثر قرار گرفتن در محیط مناسب بصورت بچه حیوان درآمده، قانون مدنی در ماده ۳۴ مقرر داشته است که: «نتاج حیوانات در مالکیت تابع مادر است، و هر کس مالک مادر شد مالک نتاج آنها خواهد شد». البته نباید تصور شود که بموجب این ماده هرگاه مادری مورد معامله قرار گرفت، بچه آن نیز جزء مبیع است، زیرا ماده ۳۵۸ صراحت دارد که «حمل در بیع حیوان متعلق بمشتری نمیشود، مگر اینکه تصریح شده باشد، یا بر حسب عرف از توابع شمرده شود». بنا براین ماده ۳۴ فقط در مقام بیان فرضی است که پدر و مادر حیوانی متعلق باشخاص مختلف باشد، و صاحبان آنها در مالکیت بچه با یکدیگر اختلاف پیدا کنند.

قسمت دوم - مالکیت تبعی بر متعلقات مال

۱۴۴ - مالکیت فضا و قرار زمین - مطابق ماده ۳۸ قانون مدنی: «مالکیت زمین

مستلزم مالکیت فضای محاذی آنست تا هر کجا بالا رود ، و همچنین است نسبت بزمین و بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و قرار دارد ، مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد . «

مالک هر زمین تا حدود متعارف و تا آنجا که مستلزم تضییع همسایگان نباشد ، میتواند ساختمان و دیوار بهر ارتفاعی که مایل باشد در زمین خود بسازد ، و یا چاه عمیق در آن احداث کند ، و یا هر نوع کاوشی که برای کشف معدن و یا دفینه لازم میدانند بنماید . همچنین مالک زمین حق دارد از تصرف دیگران در فضا و قرار ملک خود جلوگیری کند . در تعقیب همین اصل ماده ۱۳ قانون مدنی مقرر داشته است که : « کسی حق ندارد از خانه خود بفضای خانه همسایه بدون اذن او خروجی بدهد ، و اگر بدون اذن خروجی بدهد ملزم برفع آن خواهد بود . » و بلافاصله ماده ۱۳۱ اضافه کرده است : « اگر شاخه درخت کسی داخل در فضای خانه یا زمین همسایه شود ، باید از آنجا عطف کند ، و اگر نکرد همسایه میتواند آنرا عطف و اگر نشد از حد خانه خود قطع کند و همچنین است حکم ریشه های درخت که داخل ملک غیر میشود . »

البته آثار مالکیت در فضا و قرار زمین محدود باین دو ماده نیست ، و از ملاحظه آن بخوبی استنباط میشود که حق مالک زمین بر فضا و قرار انحصاری است ، و بنا بر این حق دارد از عبور سیمهای تلفن و برق و لوله آب در هوا و یا اعماق زمین خود جلوگیری کند ، و یا اگر دیوار همسایه بملک او متمایل شد قلع آنرا از دادگاه بخواهد ، منتهی باید توجه داشت که اختیار مالک همیشه باین اطلاق باقی نمی ماند ، و قانونگذار برای حفظ منافع عمومی غالباً آنرا محدود میسازد . مثلاً میدانیم که نسبت بآثار باستانی کشف شده در زمین و یا معادن واقع در آن قوانین خاصی مالکیت خصوصی را محدود کرده ، و گاهی نیز از بین برده است .

۱۴۵ - فضا و قرار شوارع عمومی - راههای عمومی از قبیل خیابانها و کوچه های غیر اختصاصی ، جزء اموال و مشترکات عمومی است ، و تمام مردم میتوانند برای عبور و مرور از آن استفاده کنند . بنابراین هیچکس حق ندارد با احداث چاه و پله و ناودانهائی که آب بروی عابرین میریزد و یا مسدود ساختن قسمتی از آن مزاحم استفاده سایرین گردد ، و یا با ساختن سقف ، راه عمومی را از نور و هوای کامل محروم سازد ، و یا سرانجام حیوانات سواری و باری را در معابر بتازاند و در اثر حمل کثافات خلاف بهداشت عمومی رفتار کند این قبیل اعمال بتفصیل در آئین نامه امور خلافی مصوب ۲۴/۵/۲۲ پیشینین شده ، و سر تکبیین آن بحبس تکدیبری و غرامت محکوم شده اند . (رجوع شود بشق ۱ - ۳ - ۴ - ۵ - ۹ - ۱۴ - ۱۶ - ۱۸ - ۲۱ تا ۲۷ - ۳۲ - ۳۴ ماده اول آئین نامه امور خلافی و شق ۱ - ۲ - ۳ ماده دوم آئین نامه مزبور) .

ولی تصرفاتی که مزاحم حال عابرین نمیشود ، از قبیل احداث خروجی و غرس درخت و امثال آن با اجازه شهرداری اصولاً امکان دارد .

۱۴۶ - مالکیت بنا و درخت روی زمین - در صورتی که مالک زمین با مصالح متعلق بخود بنائی در آن احداث کند و یا نهالی بکارد ، بنا و درخت ملک او خواهد بود و برعکس اگر با مصالح دیگری سرختمانی بسازد ، مالک آن نیست و صاحب مصالح میتواند از دادگاه قلع بنا را بخواهد . ماده ۳۱۳ قانون مدنی در این باره میگوید : « هرگاه کسی در زمین خود با مصالح متعلقه بدیگری بنائی بسازد ، یا درخت غیر را بدون اذن مالک در آن زمین غرس کند ، صاحب مصالح یا درخت میتواند قلع یا نزع آنها بخواهد مگر اینکه باخذ قیمت تراضی نمایند . »

بنابراین مالکیت زمین برای تصاحب درختها و بناهایی که بر روی زمین وجود دارد بتنهائی کافی نیست ، ولی نظر باینکه غصب درخت و یا مصالح دیگری مخالف با ظاهر است . مالک غالباً با استفاده از اموال خود در زمین درختکاری و یا بنائی میکند ماده ۳۹۹ قانون مدنی با توجه باین اصل میگوید : « هر بنا و درخت که در روی زمین است و همچنین هر بنا و حفری که در زیر زمین است ، ملک مالک آن زمین محسوب میشود ، مگر اینکه برخلاف آن ثابت شود . » . در حقیقت ماده ۳۹۹ یکی از فروعات و مصادیق اماره تصرف است ، زیرا مالک زمین به تبعیت از آن معمولاً متصرف بنا و اشجار واقعه در آن نیز میباشد .

۱۴۷ - مالکیت چشمه واقع در زمین - مالک زمین بتبع حق اصلی که برعین آن دارد ، صاحب چشمه واقع در زمین نیز میباشد . ماده ۹۶ قانون مدنی برای تأیید مالکیت تبعی صاحب زمین مقرر داشته است که : « چشمه واقعه در زمین کسی محکوم بملکیت صاحب زمین است ، مگر اینکه دیگری نسبت بان چشمه عیناً یا انتقاعاً حقی داشته باشد . » بنابراین اگر کسی ادعاء کند که چشمه واقع در ملک دیگری باو تعلق دارد ، و یا حق انتفاع از آن چشمه برای او مقرر شده باید ادعاء خود را ثابت کند .

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی