

بحث در موضوعات حقوقی

در اموال

اموال آنان و یا رهن آن که قانوناً موقوف به تحصیل اجازه مدعی العموم شده اختصاص با اموال غیر منقول دارد چنانکه ماده ۱۲۴۱ قانون مدنی مقرر داشته قیم نمیتواند اموال غیر منقول مولی علیه را بفروشد و یا رهن گذارد

۸- از حیث صلاحیت محاکم

وقتی که دعوی راجع به غیر منقول باشد باید در محکمه ای که در مقرر ملک غیر منقول است اقامه شود اما در مورد منقول اینطور نیست بلکه مدعی میتواند به محکمه که در مقرر مدعی علیه است مراجعه نموده و یا با پرداخت هزینه عادی مسافرت مدعی علیه در محکمه محل اقامت خود اقامه دعوی نماید

۹- از حیث اجراء

مشکلات اجرائی و ترتیبات آن در مورد اجراء اموال غیر منقول زیاده تر از اموال منقول است (مراجعه بقانون اجراء)

۱۰- از وجهه قانون بین المللی

اتباع خارجه حق ندارند از اموال غیر منقول باستثناء مواردیکه مطابق مقررات خاصی استثناء شده است از اموال غیر منقول تملك نموده و یا برهن بردارند -

۱۱- از وجهه مالی

مطابق قانون جاری از اعیان اموال غیر منقول بعنوان مالیات جز عوارض شهرداری که آنهم راجع به اموال مزبوره است مستقیماً چیزی گرفته نمیشود و مالیات اختصاص بدرآمد اشخاصی که داخل در منقول است دارد -

و در سایر دعاوی اعم از اینکه راجع به بیون اموال منقول و یا غیر منقول باشد باستثناء اختلاف در ملکیت و وقفیت نسبت به مال غیر منقول مدت مرور زمان ده سال است (مراجعه بقانون مصوب تیر ماه ۱۳۰۸)

و مطابق قانون ۱۲ ابان ۱۳۰۹ مرور زمان در دعاوی دولت بر افراد و یا افراد بر دولت نسبت به اموال غیر منقول ۲۵ سال است -

۴- از حیث حقوق ارتفاقی

حق ارتفاق و آن عبارت است از حقیکه برای شخص در ملک دیگری حاصل میشود این حق مخصوص به غیر منقول و در منقول جاری نیست

۵- از حیث حق شفعه

حق شفعه و آن عبارت است از اینکه وقتی احد شریکین سهم خود را از ملک به دیگری فروخت شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است باو بدهد و سهم او را تملك کنند - این حق هم مطابق ماده ۸۰۸ قانون مدنی مخصوص به مال غیر منقول و در منقول جاری نیست -

۶- از حیث انتزاع ملك بنفع عامه

فقط در مورد اموال غیر منقول است که وقتی مصالح جمعیت اقتضاء کند ممکن است ملك را از تصرف مالك با پرداخت قیمت واقعی آن خارج ساخت و مخفی نماید که این حکم ناظر به مواقع عادی است و نظری به مواقع فوق العاده از قبیل موقع جنگ و امثال آن ندارد -

۷- از حیث نقل و انتقال اموال

کسانی که در تحت ولایت قانونی هستند فروش

۱۲- از وجهه قانون تجاری

عملیات مربوط باموال غیر منقول جزء امور تجاری که تابع ترتیبات خاصی است نبوده و اعمال تجارتهی مخصوص اموال منقول است -

۱۳- از وجهه جزائی

عنوان صرفت اختصاص باموال منقول داشته و در مورد غیر منقول جاری نیست و لو اینکه بطور مخفی تجاوز بملك غیر صورت گرفته و برای آن مجازاتی هم باشد اموالیکه به تبع موضوع و متعلق خود غیر منقول محسوب و باین صفت توصیف میشود عبارت از حقوق عینی است

حقوق عینی بطوریکه در ماده ۱۸ قانون مدنی مذکور گردیده عبارت است از حق انتفاع از اشیاء غیر منقول مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت بملك غیر از قبیل حق العبور و حق المجرى و دعاوی راجعه باموال غیر منقوله از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن

(فرق بین حق عینی و حق دینی)

نسبت بهر مالی دو قسم حق تصویر میشود: حق عینی و حق دینی

حق عینی عبارت است از حقی که شخص نسبت بمین مشخص خارجی داشته باشد و در این حق دو طرف موجود است صاحب حق و موضوع حق که عبارت از همان عین مشخص خارجی باشد بطوریکه هر کس نسبت به آن تجاوز کند صاحب حق میتواند بر او اقامه دعوی کرده و حق خود را از او استیفاء نماید پس در مورد حق عینی شخص خاصی وجود ندارد

برای حق عینی اقسامی است و محکمترین اقسام آن حق مالکیت است -

حق دینی حقی است که شخص بجهتی از جهات نسبت بشخصی دیگر پیدا مینماید و در این حق سه طرف

موجود است صاحب حق - موضوع حق - شخصیکه این حق بعهده او است -

پس برعکس حق عینی که واسطه بین صاحب حق و موضوع حق وجود ندارد در مورد حق دینی واسطه موجود است و آن شخصی است که مال بعهده او است و یا مکلف بانجام و یا خودداری از کاری است

و نیز موضوع حق عینی باید شیئی خارجی باشد درحالتیکه حق دینی متعلق بذمه و ممکن است متعلق آن کلی باشد مثل اینکه يك خروار گندم موصوف بوصف معینی موضوع تههد واقع گردد که در اینصورت حق دینی است زیرا گندم مشخص خارجی موضوع تههد واقع نشده است نهایت آنکه در مقام تسلیم با عین مشخص خارجی تطبیق میشود

فرق دیگری که بین حق عینی و حق دینی هست این است که موضوع حق عینی همیشه مال است اما موضوع حق دینی ممکن است مال باشد و یا انجام کار و یا خودداری از کاری

فرق دیگر بین حق عینی و حق دینی آنست که در مورد حق دینی طرف شخص واحدی است و صاحب حق فقط میتواند بکسیکه در مقابل او عهده دار و اشتغال ذمه پیدا کرده است رجوع نماید و حق مراجعه بديگری را نداشته و با غیر مدیون حق طرفیتی ندارد برعکس در مورد حق عینی صاحب حق میتواند بهر کس که عین مالش در دست او است مراجعه کند و لو اینکه آنشخص مال را از دست صاحب مال بیرون نیاورده بلکه از دیگری غیر از صاحب واقمیش آنرا تلقی کرده باشد -

در حق عینی حق تقدم و حق اولویت موجود است باینمعنی وقتی شخصی نسبت بهینی بنحوی از انحاء حقی داشت و لو اینکه حق وثیقه باشد آنشخص بردیگران حق تقدم خواهد داشت پس آنشخص داخل غرما نشده و بر سایر دیان مقدم است و باید طلب او از عین مالی که وثیقه دین او است استیفاء شود. محمد پروچردی