

# بحث در موضوعات حقوقی

## در اموال

ملك زارع و یا مستاجر بوده و یا مالك آنرا برای رفع احتیاجات خصوصی خود آماده نموده مثل سواری و یا برای نگاهداری و پرورش و استفاده های دیگر آنرا بزارع و یا مستاجر داده مثل تراز گاو و گوسفند اشیاء مزبور ملحق بغير منقول نخواهد بود .

قانون مدنی ایران ذکرى از آلات و ادوات وسایر مهمات کارخانه ها نکرده و بذکر اسباب و ادوات زراعتی در ماده ۱۷ اقتصار کرده و فقط آنرا در حکم غیر منقول قرار داده در حالتیکه فرقی بین آنها نیست و ملاک یکی هستند پس میبایست مقنن قانون مدنی ایران همانطوریکه ادوات زراعتی را به پیروی از قوانین خارجه در حکم غیر منقول قرار داده همچنین اسباب و ادوات صنعت و پیشه وری را که طرف احتیاج کارخانه ها است و لو اینکه حائز صفت استقرار نبوده و در زمین بکار برده نشده باشند در حکم غیر منقول قرار داده باشد و لکن چون در موقع تدوین قانون مدنی چندان کارخانه در ایران دائر نبوده بان توجهی نشده است مثل اینکه قانون مدنی فرانسه نیز در ذیل ماده ۵۲۴ فقط لوازم مهمات آهنگری و کاغذ ساز را مخصوص بذکر نموده و از سایر کارخانجات بالاخص نامی نبرده است و علت همان است که کارخانجات دیگر در آن موقع انجام رونقی نداشته است .

بهر حال منقول وقتی غیر منقول محسوب است و به تبع آن باین صفت توصیف میشود که مالك آنرا بغير منقول نخصیص داده باشد و در تحقق آن مباشرت شخص مالك شرط نیست بلکه اگر بواسطه وکیل یا وصی یا قیم صورت گیرد نیز کافی خواهد بود .

برعکس در حق دینی طرف مطالبه فقط شخص واحدی است که مدیون باشد و غیر ممکن است دیگری طرف دعوی واقع گردد. بالجمله هر حقی که موضوع آن غیر منقول باشد خواه طبیعتاً باین وصف موصوف بوده یا بر اثر عمل انسان غیر منقول شده باشد آن حق نیز غیر منقول و داخل در حقوق عینی است و هر حقی که موضوع آن منقول باشد حق هم به تبع آن منقول و داخل در حقوق شخصی است پس اگر شخصی در مقابل دیگری مکلف به تسلیم چیزی باشد اگر آن چیز داخل در منقولات باشد حقیکه طرف مقابل باین شخص دارد منقول است و الا غیر منقول .

اما تمهد بانجام و یا خودداری از کاری اگر چه تعلق بمال غیر منقولی هم داشته باشد مثل تمهد شخص باینکه بعدها مالی از اموال خود را بدیگری بفروشد این نحو از تمهد داخل در منقولات است زیرا تمهد به یعنی موضوع تمهد عمل و یا تارك عملی است و تخلف از تمهد فقط ممکن است موجب مسئولیت خسارات شود و خسارات داخل در نقود و عداد منقولات است .

بهر حال باموالیکه نسبت بموضوع خود غیر منقول و به تبع آن باین وصف موصوف میشوند معنوی یا غیر مادی گویند (Immeubles incorporels) — آلات و ادوات زراعتی و همچنین حیواناتی که لازمه کار فلاحه افتاده اگر چه ذاتاً منقول است و لکن قانون آنرا در حکم غیر منقول قرار داده اما بشرط اینکه اشیاء مزبور متعلق بمالك زمین بوده و مالك آنها را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد و زائد بر مقدار حاجت زراعت نباشد پس اگر

اگر زمین زراعتی مشترك بين دونفر باشد و يك نفر از آنها مال اختصاصی خود لوازمی برای عمل زراعت تعیین کند این لوازم تا وقتی به تبع زمین غیر منقول محسوب است که بشرکت باقیمانده و یا بصاحب لوازم اختصاص یافته باشد.

علت اینکه تخصیص مستاجر و زارع و صاحب حق انتفاع کافی نبوده و این اثر را ندارد آن است که عمل آنها راجع بمصالح خودشان بوده و مخصوص است بدتی که منافع بانها اختصاص دارد نه آنکه راجع بمصالح اراضی باشد تا در حکم آن محسوب شود.

لوازمی که از قبل مالك زمین برای احتیاجات فلاحتی بزمین اختصاص مییابد باید ملك قطعی او باشد تا بتواند باین صفت موصوف شود پس اگر قطعياً آنرا مالك نشده و در معرض این است که بدها مالك آن شود تعیین آن اثر نداشته و آنرا تابع زمین نخواهد نمود بنابراین اگر اشیائی که متعلق بدیگری است و لو اینکه نزد او رهن و یا عاریه بوده اگر احتیاجات زراعتی بزمین غیر منقول تخصیص داده شود غیر منقول محسوب نخواهد شد.

پرسش - گاه اتفاق می افتد که مالك اشیائی را برای امور فلاحتی با تعیین مقدار قیمت بمستأجر یا زارع تسلیم مینماید - آیا این عمل بیع است تا بالنتیجه اشیاء مزبوره از ملكیت مالك زمین بیرون رفته و مستأجر یا زارع مالك آن شده باشد و باین سبب اشیاء مزبوره در حکم غیر منقول نباشد یا این عمل بیع نیست تا اینکه آن اشیاء بملكیت مالك زمین باقی مانده و در حکم غیر منقول باشد؟ پاسخ - مجرد تعیین مقدار قیمت کافی در تحقق بیع

نیست زیرا ممکن است تعیین قیمت برای پیش بینی مقدار خسارتی باشد که بر تقدیر تلف بمستأجر یا زارع توجه خواهد یافت پس مادامیکه از قرآن احوال محقق نشود که مقصود از تعیین قیمت اشیاء توافق طرفین بر وقوع بیع بوده بیع تحقق نخواهد یافت زیرا باشك در حصول آن مقتضای اصل عدم حصول بیع و بقاء ملك است بملكیت مالك اول

بنابراین اشیاء منقولی که از مهمات زراعتی است و مالك زمین آنرا بمستأجر یا زارع تسلیم میکند ولو اینکه قیمت آنرا ضمناً تعیین کرده باشد در حکم غیر منقول است و قانون مدنی فرانسه هم آنرا غیر منقول قرار داده و در ماده ۵۲۲ باینطور مقرر داشته است:

(حیواناتی را که مالك زمین بمستأجر یا بزارع برای زراعت تسلیم میکند خواه قیمت شده باشد یا نه در حکم غیر منقول است بشرط اینکه بموجب قرارداد ملازم با زمین بوده و بان تخصیص داده شود برعکس حیواناتی که صاحب زمین بمستأجر یا بزارع تراز میدهد داخل در منقولات است.

ماده ۱۷ قانون مدنی ایران که مشتمل بر بیان اموالی است که در حکم غیر منقول میباشند اگرچه در آن تصریحی به تصمیم حکم بین صورت تقویم و عدم تقویم نشده است و لکن از آنجائیکه این عبارت (حیوانات و اشیائیکه مالك آنرا برای عمل زراعت اختصاص داده باشد) و همچنین عبارت ذیل آن (و بطور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالك آنرا باین امر تخصیص داده باشد) مطلق است و شامل هر دو صورت است از آن میتوان استنباط کرد که در نظر قانون گذار فرقی بین دو صورت نبوده و آنچه از اشیاء منقوله و حیوانات برای زراعت مفید و نافع باشد و مالك آنرا بامر زراعت تخصیص دهد در حکم غیر منقول است اعم از اینکه خود متصدی زراعت شود و یا آنرا بدیگری واگذار کرده و اشیاء منقوله را باو تسلیم کرده باشد و بر تقدیر ثانی نیز بر حسب اطلاق دو فقره عبارت فوق فرقی نیست بین اینکه در موقع تسلیم قیمت آنرا تعیین کرده و یا تعیین نکرده باشد.

### در تقسیم اموال نسبت بحقوقیکه به آن تعلق میگیرد

اموال از این حیث تقسیم میشود بمباح و مملوك و وقف.

اموال مباح عبارت از اموالی است که برای آن

جنگی و همچنین اثاثه و ایشیه سلطنتی و عمارات دولتی و سیم های تلگرافی دولتی و مزرعه ها و کتابخانه های عمومی و آثار تاریخی و امثال آنها و بالجمله آنچه که از اموال منقوله و غیر منقوله که دولت بعنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد قابل تملک خصوصی نیست و همچنین است اموالیکه موافق مصالح عمومی بایالت یا ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد) در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت باموال

### حاصل میشود

حقوق فوق مطابق ماده ۲۹ قانون مدنی بقرار ذیل است:

۱ - حق ملکیت .

۲ - حق انتفاع

۳ - حق ارتفاق

حقوق مترتبه بر اموال منحصر بحقوق مذکوره نبوده بلکه حقوق دیگری نیز ممکن است در اموال برای اشخاص حاصل شود از قبیل حق امتیاز - حق رخن و حق اختصاصیکه دائن نسبت به دارائی مدیون پیدا میکند و علت عدم ذکر حقوق مزبوره آنست که آنچه از این قبیل باشد ممکن است یکی از حقوق مذکوره فوق راجع شود

### (در ملکیت)

ملکیت عبارت از حقی است که هر مالکی نسبت باانتفاع از ملک خود دارد است و میتواند بهر طور بخواهد در آن تصرف نموده و از آن منتفع گردد و احدی حق ندارد باانتفاع یا تصرفات او معارضه نماید چنانکه اصل ۱۷ متمم قانون اساسی و همچنین به پیروی از آن ماده ۳۱ قانون مدنی حق مالکیت را برای مالک تثبیت نموده و مقرر داشته است (هیچ مالی را نمیتوان بدون رضایت صاحب مال از تصرف او بیرون آورد مگر بحکم قانون) حق مالکیت اگرچه کاملترین حقوق عینی است و حق دارد هر گونه تصرفی را در ملک خود بنماید و لکن معذک مقید است باینکه تصرف مالک

مالکی نبوده و اول کسیکه بر آن استیلا یابد و آنرا مطابق موازین مقررہ حیازت نماید مالک آن میشود .  
برعکس اموال مملوک عبارت از اموالی است که دارای مالکی باشد .

اموال موقوفه اموالی را گویند که باحفظ عین منفعت آن برای خیرات و مبرات یا بطور دوام تخصیص یافته باشد و ممکن است منفعت راجع باشخصاس معینی باشد .

### در تقسیم اموال نسبت بمالک

اموال از این حیث تقسیم میشود باموال خاصه اموال عامه .

اموال خاصه متعلق باشخصای است و هر صاحب مالی حق هر گونه تصرفی در اموال خود با رعایت مقررات عمومی دارد و از این قبیل است املاک دولت امانه املاکی که اختصاص بمنافع عمومی پیدا کرده و داخل در مشترکات باشد .

اموال عمومی عبارت از اموالی است که در تحت نظر و مراقبت دولت است اما نه از حیث اینکه دولت که دارای شخصیت حقوقی است مالک آن اموال باشد بلکه از این حیث که اختصاص بمنافع عمومی داشته و حفظ و حراست اموال عمومی و منافع عامه بعهده دولت است .

قانون مدنی پاره از اموال عمومی را نظر باهمینتی که در آنها موجود است در دو ماده ذیل نام برده .

(ماده ۲۵ - هیچکس نمیتواند اموالی را که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد از قبیل پلها و کاروانسراها و آب انبار های عمومی و مدارس قدیمه و میدان گاههای عمومی تملک کند و همچنین است قنوات و چاهائیکه مورد استفاده عموم است)

(ماده ۲۶ - اموال دولتی که معد است برای مصالح یا انتفاعات عمومی مثل استحکامات و قلاع و خندق ها و خاکریز های نظامی و قورخانه و اسلحه و ذخیره وسفاین

ملك مستعد باشند و در اینصورت ملك مشاع خواهد بود و نیز ممکن است نسبت باجزاء شیئی واحدی بدون اشاعه چندین مالك موجود باشند باینمعنی که هر کدام قسمت معینی را از آن دارا باشند مثل عمارتیکه دارای چندین طبقه است هر طبقه مخصوص بمالك معین باشد .

### آنچه داخل در حق ملکیت است

حق ملکیت شامل مملوك و منافع آن هر دو هست این حق از جهت اول عبارت از ملکیت عین و از جهت ثانی عبارت از حق انتفاع و ید است ید عبارت است از اینکه شیئی مملوك فعلاً یا حکماً در تصرف مالك باشد اگر مال فعلاً در قبضه مالك باشد آن ید فعلی است و اگر در دست دیگری با اجازه مالك باشد آن ید حکمی است .

پس و کیل و مستاجر را نسبت بمالی که از موکل یا موجر در دست آنهاست نمیتوان ذوالید دانست زیرا بر حسب اجازه مالك مال بدست آنها در آمده و موظف بنگاهداری آن میباشند و لذا اگر نسبت بانچه در ید مستاجر است اظهار حقی شده و مدعی برای آن پیدا شود بر مستاجر لازم است که بمالك خبر دهد تا از حق خود دفاع نماید و حق ندارد که جای مالك را در دفاع بگیرد مگر اینکه دعوی مدعی راجع بجهتی باشد که مربوط بخود او است مثل اینکه مدعی ادعا کند که منافع از قبل مالك باو اختصاص یافته است و دعوی مربوط بملکیت مالك باشد که در اینصورت باید بطرفیت مالك که متصرف اصلی شناخته میشود قطع و فصل شود .

ید ملازم باتمتع و انتفاع است بوجود آن موجود و بافقدان آن مفقود میشود بنابراین وقتی مالك بیک نفر اجازه دهد که از ملك او منتفع گردد لامحاله او را متمکن نموده است که ملك را در تصرف خود در آورده و نسبت بان ید داشته باشد .

محمد بروجردی

موجب ضرر غیر نباشد پس اگر تصرف مالك در ملك خود موجب ضرر دیگری باشد و این تصرف برای دفع ضرر از خود نبوده و زائد بر مقدار حاجت و خارج از حد متعارفی باشد چنین تصرفی مطابق ماده - قانون جازز نبوده و شخص متضرر حق دارد از تصرفات او جلوگیری کند .

پس حال که حق تصرف و انتفاع مالك در ملك خود مطلق نیست بهتر آنست که در مقام تعریف ملکیت حق تصرف باطلاق واگذار نشده و باینطور ملکیت تعریف شود: (ملکیت عبارت است از اینکه مالك از طرق مشروع بتواند در ملك خود تصرفاتی کرده و از آن منتفع گردد)

### در صفات حق ملکیت

- ۱ - ملکیت حق عینی است و در بین حقوق عینی این حق در درجه اول و مهمترین آنها است
- ۲ - هر مالی بدون وجود مالك قانونی دیگری انتقال نمیابد و برای اینکه کسی را مالك ملکی بدانیم همینقدر کافی است که آن شخص بعنوان ملکیت تصرف داشته باشد و هر کس بر آن ادعای حقی کند اثبات بعهده او است و مطابق ماده ۳۵ قانون مدنی تصرف بعنوان ملکیت دلیل ملکیت است مگر اینکه طرف مقابل اثبات کند که ملك بموجب ناقل صحیح قانونی به تصرف انتقال نیافته است - تصرف وقتی دلیل ملکیت است که متصرف مستقل در تصرف بوده و تصرفاتش مشتت از تصرف غیر نباشد پس اگر تصرف شخصی از طرف دیگری باشد مثل تصرف مستاجر و وکیل این تصرف مناط اعتبار نخواهد بود .
- ۳ - مالك حق دارد ملك خود را در هر کجا و دست هر کس باشد استرداد کند و هیچ چیز مانع از این حق نیست مگر اینکه نص قانونی مثل مرور زمان از آن جلوگیری کند .

۴ - اصل در هر ملکی آنست که مستقل بوده یعنی متعلق بمالك و احدی نباشد و ممکن است صاحبان