

قانون مدنی

آن مال باشد و میتواند مستقلاً آن منافع را بدیگری واگذار نماید بر طبق همین اصل ماده ۳۳ میگوید نما و محصولی که از زمین حاصل میشود مال مالک زمین است چه بخودی خود روئیده باشد یا بواسطه عملیات مالک مگر آنکه نماء یا حاصل از اصله و حبه غیر حاصل شده باشد که در اینصورت درخت و محصول مال صاحب اصله و حبه خواهد بود اگر چه بدون رضای صاحب زمین کاشته شده باشد استثناء ذیل ماده بحکم قاعده تابعیت محصول زراعت و درخت از حبه و اصله است زیرا محصول زراعت و سنبل و درخت و ثمره آن همان بذر و حبه و قلمه و اصله اولیه است که رشد و نمو کرده و زمین و آب و هوا و غیره از معدنات تکامل است و حدیث الزرع للزارع و لو کان غاصباً بر طبق همین اصل وارد است ولی در صورتیکه صاحب اصله و حبه نسبت بزمین غاصب بوده و بدون رضایت مالک زمین حبه و اصله را کاشته باشد مالک زمین استحقاق اجرت المثل خواهد داشت و زراعت و درخت و ثمرات آن حق صاحب اصله و حبه است نه غاصب آن.

ماده ۳۴ نتاج حیوانات در ملکیت تابع مادر است و هرکس مالک مادر شد مالک نتاج آن خواهد شد - موضوع نتاج بحسب ظاهر یا حبه و اصله تفاوت دارد ولی در حقیقت متحد است زیرا زمین نسبت به حبه و اصله فقط ظرف نمو و رشد و تکامل است بخلاف مادر نسبت به نتاج که مدخلیت نامه در تکوین آن دارد بنابراین حکم نتاج هم بر طبق قاعده خواهد بود.

بموجب ماده ۳۵ - تصرف بعنوان ملکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود - تصرف مالکانه همان

وصیت بزاده بر ثلث تر که نافذ نیست مگر با اجازه ورثه بلکه مشهور فقهاء منجزات مریض را با مقرراتی که در محل خود مذکور است فقط نسبت بمقدار ثلث نافذ و در حکم وصیت میدانند بالجمله در تمام مواد مزبوره و نظایر آن از قبیل قانون قنوت و عمران و بعضی مواد قانون ثبت تسلط مالکانه محدود شده و مورد استثناء مذکور در ماده ۳۰ میباشد چنانکه قانون توسعه معابر و خیابانها بشهرداری شهرها با رعایت مقرراتی اجازه داده لدی الزوم بمالک ملک که مشمول قانون مزبور میشود اعلام نماید که ملک خود را در قبال قیمت عادلانه بشهرداری واگذار کند و در املاک موقوفه با نظر حاکم محکمه شرع و مدعی العموم و نظارت اداره اوقاف اقدام میشود.

درس نهم

طبق ماده ۳۱ هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمیتوان بیرون کرد مگر بحکم قانون این ماده خلاصه اصل هفدهم قانون اساسی است و از مواد سابقه هم مستفاد میگردد ولی نظر با اهمیت موضوع مستقلان شده چون از آثار مهم مالکیت است و اما توابع ملک مطابق ماده ۳۲ تمام ثمرات و متعلقات اموال منقوله که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد بالتبع مال مالک اموال مزبور است فواید و منافع هر ملک و مالی بمالک با قائم مقام قانونی او باید عاید گردد که بطور کلی چه مستقیم و چه غیر مستقیم و چه مادی یا معنوی باشد تعبیر از آن ثمرات و متعلقات شده مثل پشم و شیر حیوانات و کتیرا و بعضی صنغ ها و معادن نفت و غیره که غالباً با مساعی انسان مورد استفاده واقع میگردد بهر قسم و بهر کیفیتی که باشد تابع ملک و مال کسی است که صاحب

برای رد مالکیت شخص مزبور بتصرف خود استناد کند مگر اینکه ثابت کند که ملک بناقل صحیح باو منتقل شده است زیرا بمجرد اقرار ذوالید بمالکیت مدعی دعوی منقلب شده و مالکیت مدعی مزبور نظر باقرار و تصدیق ذوالید محرز میشود و با این حال اگر ذوالید مدعی مالکیت خود باشد باید این دعوی خود را اثبات نماید و مدلل دارد که ملک بیکی از اسباب و نواقل قانونی باو منتقل شده است بلکه هرگاه ذوالید بگوید که نمیدانم این مال از من است یا نه حکم بمالکیت او نمی توان نمود زیرا تردید در مالکیت خود نموده و این تردید اثر بر رد از بین برده بلی اگر ذوالید نه دعوی مالکیت نماید و نه تردید در مالکیت خود کند مثلاً - میت یا غایب باشد حکم بمالکیت او خواهد شد چون ترتیب اثر بر ید متوقف بر تقارن آن بدعوی مالکیت ذوالید نمیشد در اینجا باید چند نکته را آگاه بود:

اول - ید متصرف بعنوان مالکیت بر استصحاب مالکیت ید قبلی حکومت میکند زیرا غالباً ید فعلی مسبوق به ید قبلی است و اگر بمقتضای استصحاب ترتیب اثر بر ید قبلی داده و ید فعلی مانعی الاثر شود کمتر موردی برای عمل بقاعده ید باقی میماند با اینکه بنای عقلاء و ظاهر دلائل حجیت ید عمل بآن است حتی در موردی که معارض با استصحاب باشد ولی بینه و اماراتی که در کتاب چهارم از جلد سوم قانون مدنی بیان شده است بر ید مقدم است و الا لازم می آید که هیچگونه دعوی در مقابل ید مسموع نباشد.

دوم - همانطوریکه ید اماره مالکیت نسبت بعین احوال است اماره مالکیت و اختصاص نسبت بمنافع و حق انتفاع و ارتفاق و استیثاق و تحجیر و اولویت و تولیت میباشد و همچنین تصرف بعنوان وقف و حبس و ناکت دلیل بر عناوین مزبوره است و مشمول عموم (من استولی علی شیئی منه فهو له) و سایر دلایل حجیت ید میباشد و در صدق ید مباشرت مالک یا ذیحق شرط نیست و ید و کیل و امین و مستعیر بلکه ید غاصب هم ید منسوب عنه و معیر و موکل و صاحب مال میباشد.

سوم - اگر صدق ذوالید و مستولی بر مالی نسبت بدو نفر یا بیشتر متعارض شود مثلاً منافع شخصی در خانه یا بر

استیلاء و ذوالید بودن مالک است نسبت بمالك و مال خود و لازم نیست که مالك عملیات و تغییر و تبدیل در آن بدهد تا مالك شناخته شود آقای عدل نوشته اند (تصرف بمعنی عام عبارت است از هر عملی که انسان بموجب آن در چیزی تحویلاتی بنماید که کاشف از حق واقعی یا ادعائی او باشد و باین معنی فرع مالکیت است و بمعنی خاص یعنی ذوالید بودن و تسلط بر مالی داشتن که باین معنی دلیل مالکیت است بنظر میرسد که مراد از تصرف در اصطلاح فقهی و حقوقی همان قدرت مالك است بر انواع تغییر و تبدیل و نقل و تحویل در ملك و مال خود منتهی اگر بمرتبه فعلیت برسد دلیل بر مالکیت هم خواهد بود و الامالك از حیث تصرف دلیلی بر مالکیت خود نخواهد داشت بنا بر این تصرف دو معنی خاص و عام ندارد بهر حال در بعضی روایات که علماء حقوق اسلامی بر حجیت ید اماره بودن آن بر مالکیت استدلال نموده اند تصریح شده که هرگاه ید دلیل مالکیت نباشد اختلال سوق لازم میآید مقصود مختل شدن نظام معاملات است زیرا در اینصورت نمیتوان اقدام بخیریداری مالی از ذوالید نمود مگر بعد از اثبات مالکیت او چون غیر از تصرف دلیل دیگری بر مالك بودن او در دست نیست و اگر در هر معامله چنین الزامی بر مالکین بشود بکلی رشته داد و ستد گسیخته و سلب آسایش و انتظام خواهد شد - در تدریس قانون ثبت توضیحی نسبت باین موضوع داده شده است.

درس دهم

اثبات خلاف مقتضای ید و تصرفی که بعنوان مالکیت است و در ذیل ماده اشاره شده همیشه بر عهده طرف مقابل شخص متصرف ذوالید میباشد که طبق موازین قضاء مدعی محسوب و باید مدلل نماید که ید متصرف مبتنی بر اسباب و نواقل قانونی نیست در اینصورت طبق ماده ۳۶ تصرفیکه ثابت شود از سبب مملک یا ناقل قانونی نبوده معتبر نخواهد بود و اگر چه اثبات قضیه مزبوره کار سهل و آسانی نیست ولی با فرض ثبوت دیگر بر ید متصرف ترتیب اثر داده نمیشود و همچنین طبق ماده ۳۷ اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملك سابقاً مال مدعی او بوده است در اینصورت نیز نمیتواند

آنکه دیگری نسبت بآن چشمه عیناً با انتفاعاً حقیقی داشته باشد در ماده ۱۶۱ تصریح شده معدنی که در زیر زمین کسی واقع شده باشد ملك صاحب زمین واستخراج آن تابع قوانین مخصوصه خواهد بود.

فصل دوم - در حق انتفاع

ماده ۴۰ حق انتفاع عبارت از حقیقی است که بموجب آن شخص میتواند از مالی که عین آن ملك دیگری است یا مالك خاصی ندارد استفاده کند ظاهر تعریف مزبور شامل ملك منفعت هم میشود از قبیل مستأجر که از عین ملك و جرح استفاده میکنند و تعبیر از آن بحق انتفاع نمیشود ولی باتوجه بآنچه قبل در ماده ۲۹ بیان شده که ملك را قسیم حق قرار داده عنوان حق انتفاع شامل ملك منفعت نمیشود.

درس یازدهم

تفکیک حق انتفاع از حق ارتفاق بخوبی معلوم میدارد که هر يك دارای کیفیت مخصوص است که آنها را از یکدیگر متمایز نموده و غالباً در حق انتفاع خصوصیت شخص ذیحق ملحوظ است بخلاف حق ارتفاق که ملك مورد حق منظور میباشد و شخص ذی حق در آن چندان مداخلیتی ندارد و بهمین جهت در تدریس قانون ثبت بیان شده که حقوق ارتفافی از قبیل حق عبور و حق مجری و ناودان و امثال آن در اعلان نوبتی ذکر نمیشود و تشخیص آن موکول بزمان تحدید حدود است بخلاف حق عمری و سکنی و سایر حقوق انتفاعیه که در حقیقت راجع بشخص است نه ملك و باید در اعلانات قید شود و الاذیحق میتواند از تاریخ انتشار اولین اعلان نوبتی تا نود روز اعتراض نماید و اعتراض بر حقوق ارتفافی از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود تا ۳۰ روز است

مبحث اول - در عمری و رقبی و سکنی

ماده ۴۱ - عمری حق انتفاعی است که بموجب عقدی از طرف مالك برای شخصی بمدت عمر خود یا عمر منتفع یا عمر شخص ثالثی بر قرار شده باشد که بهمین مناسبت عقد مزبور بعمری نامیده شده چنانکه رقبی از ارتقاب بمعنی انتظار است چون در حق مزبور مالك و منتفع منتظر خانمه مدت مقرر هستند.

حیوانی است ولی شخص دیگر همان خانه را قفسل کرده و کلید یا مهار حیوانی را که حامل متاع است بدست گرفته و در امثال این موارد که تصرف بعنوان مالکیت نسبت به دو شخص یا اشخاص متعارض میشود هرگاه در نظر عرف صدق ذوالید نسبت بیکی از آنها اقوی باشد همان را باید ذوالید دانست مثل اینکه در مورد حیوان حامل متاع عرفاً گیرنده مهار را ذوالید میدانند و اگر ترجیحی در نظر عرف نباشد ناچار باید مطابق مقررات متعارض امارات رفتار و عمل شود

ماده ۳۸ - مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت بزیر زمین و بالجمله مالك حق همه گونه تصرف در هوا و قرار دارد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد مالکیت نسبت باموال منقوله محتاج به تحدید حدود نیست ولی نسبت باموال غیر منقول آنچه مربوط باملاك مجاور است در مبحث جدا گانه بیان خواهد شد و اما نسبت بارتفاع و عمق ملك مالك میتواند هر گونه تصرف نسبت به فضاء مزبور نموده و دیگران را از تصرف و مداخله در آن منع نماید و همچنین نسبت بزیر زمین که تعبیر از آن به قرار شده است و بهمین جهت ماده ۱۳۰ و ۱۳۱ میگوید کسی حق ندارد از خانه خود بقضای خانه همسایه خروجی بدهد و اگر بدون اذن خروجی بدهد ملزم بر رفع آن خواهد بود و اگر شاخه درخت کسی داخل در فضای خانه یا زمین همسایه شود باید از آنجا عطف کند و اگر نکرد همسایه میتواند آنرا عطف کند و اگر نشد از حد خانه خود قطع کند و همچنین است حکم ریشه های درخت که داخل ملك غیر میشود و استثناء ذیل ماده ۳۸ ناظر بمواردی است که از جنبه مصالح عمومی یا جهات دیگر تسلط مالکانه ذوالیده حدود دیگر در مثل نسبت به عبور طیارات از فضای املاك منحصی اشخاص طبق قانون مخصوصی اجازه داده شود

ماده ۳۹ - مقرر میدارد هر بنا که در روی زمین است و همچنین هر بنا و حفری که در زیر زمین است ملك مالك آن زمین است مگر آنکه خلاف او ثابت شود بنا بر این همانطوریکه حق استفاده از هوا و فضای بالای زمین مخصوص بمالك است همچنین کلیه اشیاء و معادن زیر زمین ملك صاحب آن زمین است و بهمین جهت ماده ۹۶ میگوید چشمه و آقعه در زمین کسی محکوم بملکیت صاحب زمین است مگر

بر این انتقاد آقای عدل بر تعبیر ماده ۴۴ و تغییر آن بطوری که نوشته اند وارد نیست و در تدریس قانون ثبت هم اشعار باین مطلب شده است.

درس دوازدهم

ماده ۴۵ - در موارد فوق حق انتفاع را فقط در باره شخص یا اشخاصی میتوان برقرار کرد که در حین ایجاد حق مزبور وجود داشته باشد ولی ممکنست حق انتفاع تبعاً برای کسانی هم که در حین عقد بوجود نیامده اند برقرار شود و مادامی که صاحبان حق انتفاع موجود هستند حق مزبور باقی و بعد از انقراض آنها حق ذایل میگردد بنا بر این میتوان ابتداءً برای حمل و جنینیکه بهره از وجود دارند حق انتفاع برقرار نمود ولی جعل حق مزبور برای غیر موجودی که بمرحله انعقاد نطفه هم نرسیده است صحیح نیست زیرا قانونگذار حق انتفاع را مثل مالکیت از امور اعتباری که جعل و اعتبار آن برای معدوم هم صحیح باشد ندانسته است (۱) ولی ممکنست حق مزبور برای معدوم به تبع موجود برقرار شود مثل اینکه شخصی حق انتفاعی برای اولاد موجود خود و اولادیکه بعداً متولد شوند برقرار نماید چنانکه در وقف و وصیت هم مذکور است.

(۱) حکمای شرق موجودات خارجی را بده قسم تقسیم نموده اند که آنها را مقولات عشر گویند جوهر که قائم بذات خود میباشد و در مقابل جوهر اعراض که قائم بفیرند و استقلال ذاتی در وجود ندارند که برنه قسم است اول کیفیت چون گرمی و نرمی سیاهی و سفیدی دوم کمیت چون کلبه اوزان و مقادیر سوم متی از قرن و سال تا ثانیه و آن چهارم این چون در این محل و آن مکان پنجم وضع و هیئت مانند نشسته و برخاسته ایستاده و خفته ششم ملک و جده (بکسر میم و جیم) چنانکه گویند از آن او و بیاپهر او و ملک این است هفتم اضافه چون ابوت و نبوت هشتم فعل چون خواندن و نوشتن نهم انتقال از قبیل بسته و شکسته و چون مالکیت را غالباً از قبیل ملک و جده دانسته اند لذا انتساب آنرا بمعدم صحیح ندانسته اند در صورتی که مالکیت از موجودات خارجی که مقسم جواهر و اعراض باشد نیست بلکه ملک که عین خارجی است جزء تقسیم مزبور است و مالکیت داخل در مقولات عشر نبوده و مثل امکان و وجوب وجود اعتباری دارد و مقابل و ما بجذاتی در خارج ندارد و لذا تفاوت اسباب ملک از بیع و وارث حال مالک و مملوک در خارج فرق نمیکند و بهمین جهت بعضی فقهاء بمالکیت میت استناد کرده اند بلکه ابتداءً نیز قابل میباشند بنابراین اعتبار مالکیت هرگاه منشأ انتزاع عقلانی داشته باشد نسبت بمعدم مانع عقلی ندارد و چون سیاهی و سفیدی یا جده و ملک از مقوله اعراض نیست که محتاج و متقوم بمحل خارج باشد بلکه وجود و تحقق آن با اعتبار است و در همین حال دارای احکام و آثار می باشد.

ماده ۴۲ - رقبی حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار میگردد و این حق نیز بموجب عقد یا تعهدی مقرر میشود و عدم ذکر آن برای وضوح مقصود و رعایت اختصار است.

ماده ۴۳ - اگر حق انتفاع عبارت از سکونت در مسکن باشد سکونی یا حق سکونی نامیده میشود و این حق ممکنست بطریق عمری یا رقبی برقرار شود و مقتضی بود یا بطریق حبس مطلق هم اضافه شود زیرا ماده ۴۴ میگوید در صورتیکه مالک برای حق انتفاع مدتی معین نکرده باشد حبس مطلق بوده و حق مزبور تا فوت مالک خواهد بود مگر آنکه مالک قبل از فوت خود رجوع کند از ماده مزبوره تعریف حبس مطلق مستفاد میشود که برقراری حق انتفاعی است از مالک در ملک خود برای دیگری بدون تعیین مدت و بطور مطلق که قابل انطباق با حق سکونی نیز میباشد و بعضی بین مطلق حبس که شامل وقف و حبس مطلق و عمری و رقبی است با حبس مطلق که از اقسام حق انتفاع است فرق نگذاشته و نوشته اند که حق انتفاع مؤبد بین مردم وجود نداشته بلکه بین دولت و افراد است مثل حق الارض بترتیبی که سابقاً بین دولت و افراد جاری بوده که دولت در مقابل در یافت وجوه و یا اجناس در هر سال حق انتفاع از املاک خالصه را بآنان واگذار میکرد بنظر میرسد که مقررات دولت بارعایا در املاک خالصه و گرفتن وجوه یا اجناس بعنوان حق الارض یا حق الماء غیر از عنوان حق انتفاع مذکور در قانون است که طبق تقسیم علمای حقوق اسلامی بعمری و رقبی و سکونی و حبس مطلق منقسم میباشند در هر حال از قید اخیر ماده ۴۴ تصور شده است که حبس مطلق عقد جایز است در صورتیکه طبق ماده ۴۷ در حبس اعم از عمری و غیره قبض شرط صحت است بنا بر این در حبس مطلق هم مثل عمری و رقبی ناقض نباشد عقدی در بین نیست و پس از تحقیق قبض جواز رجوع مالک مقتضای تحقق عقد است که مقید بدت نبوده و این جواز رجوع مستلزم این نیست که حبس مطلق عقد جایز باشد چنانکه شرط فسخ در عقد لازم حقیقت عقد را از لزوم بجواز تغییر نمیدهد بلکه باقید حق فسخ در عقد لازم لزوم بحال خود باقی است منتهی نظر بحق فسخ قابل حل میشود بنا