

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حقوق مدنی ۲

(اموال و مالکیت)

تألیف

محمد مجتبی رودیان

(عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی)

وکیل پایه یک دادگستری

با دیباچه

دکتر سعید خاتم ساز

(رئیس دانشگاه آزاد اسلامی واحد زرقان)

سرشناسه	روديجانی، محمدمجتبى، ۱۳۶۱ -
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	حقوق مدنی ۲ (اموال و مالکیت) / تألیف محمدمجتبى روديجانی؛ با دیباچه سعید خاتم‌ساز.
مشخصات نشر	تهران: کتاب آوا، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	۲۵۴ ص.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۶۵۵۸-۹۴-۳
وضعیت فهرست نویسی	فیا
یادداشت	کتابنامه: ص. [۲۵۱] - ۲۵۴؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	مالکیت (حقوق) — ایران
موضوع	مالکیت -- قوانین و مقررات
موضوع	مالکیت -- ایران
موضوع	حقوق مدنی — ایران
شناسه افزوده	خاتم‌ساز، سعید، مقدم‌نویس
رده بندی کنگره	۱۳۹۲ ج ۷ / ۶۴۶ / ۹ KMH
رده بندی دیویی	۳۴۶ / ۵۵۰۴
شماره کتابشناسی ملی	۳۱۶۳۳۵

حقوق مدنی ۲ (اموال و مالکیت)



انتشارات کتاب آوا

مؤلف	محمدمجتبى روديجانى
ناشر	کتاب آوا
لایتنوگرافی	باران مهر
چاپ و صحافی	کهنمونی زاده
نوبت چاپ	دوم - پاییز ۱۳۹۶
شمارگان	۱۰۰۰ نسخه
قیمت	۱۹۰۰۰۰ ریال
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۶۵۵۸-۹۴-۳

دفتر مرکزی: انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، بن بست حقیقت، پلاک ۴، صبه ۲، واحد ۴

شماره‌های تماس: ۶۶۹۷۴۶۴۵ | ۶۶۹۷۴۱۳۰ | ۶۶۴۰۷۹۹۳ | دورنگار: ۶۶۴۶۱۱۵۸

www.avabook.com

avabook_kazemi@yahoo.com

نشانی فروشگاه: اسلام‌شهر، خیابان صیاد شیرازی، روبروی دانشگاه آزاد اسلامی، جنب دادگستری

تلفن: ۵۶۳۵۴۶۵۱

کلیه حقوق این اثر برای انتشارات کتاب آوا محفوظ است.

هرگونه کپی‌برداری و تهیه جزوه از متن کتاب، استفاده از طرح روی جلد و عنوان کتاب جرم است و طبق قانون حمایت از حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

۱۵	 دیاچه
۱۷	 مقدمه مؤلف
۱۹	 فصل اول: کلیات
۱۹	 مبحث اول: تعریف مال
۲۱	 مبحث دوم: انواع مال
۲۱	 ۱- تقسیم مال بر حسب قابلیت جابجائی (ماهیت اشیاء)
۲۱	 ۱-۱- مال منقول
۲۲	 ۱-۲- مال غیر منقول
۲۲	 ۲- تقسیم مال بر حسب پیدا شدن اشیاء و نظائر
۲۲	 ۱-۲- مال منقول
۲۳	 ۲-۲- مال غیر منقول
۲۳	 ۳- تقسیم مال از لحاظ ملموس بودن یا ملموس نبودن
۲۴	 ۱-۳- مال مادی
۲۴	 ۲-۳- مال معنوی (غیر مادی)
۲۶	 ۴- تقسیم مال بر حسب مالک
۲۶	 ۱-۴- مال عمومی
۲۷	 ۲-۴- مال خصوصی
۲۷	 ۳-۴- مال مجهول المالک
۲۷	 ۵- تقسیم اموال بر حسب بقای عین مال
۲۷	 ۱-۵- اموال مصرفی
۲۷	 ۲-۵- اموال قابل بقاء
۲۸	 ۶- تقسیم اموال بر حسب مشترک بودن یا نبودن
۲۸	 ۱-۶- مال مشاع
۲۸	 ۲-۶- مال مفروز
۲۹	 ۷- انواع مال از لحاظ قابلیت تقسیم
۲۹	 ۱-۷- مال قابل تقسیم
۲۹	 ۲-۷- مال غیر قابل تقسیم
۳۰	 ۸- تقسیم مال به اعتبار ارزش برای افراد و جامعه

۳۱	۸-۱- مال مطلق
۳۱	۸-۲- مال نسبی
۳۱	مبحث سوم: انواع حقوق
۳۱	۱- مفهوم حق
۳۲	۱-۱- حق مالی
۳۳	۱-۲- حق غیر مالی
۳۳	۱-۳- حق مالی ناشی از حق غیر مالی
۳۳	۲- انواع حقوق
۳۳	۲-۱- حق عینی
۳۴	۲-۲- حق دینی
۳۵	فصل دوم: احکام مربوط به اموال منقول و غیر منقول
۳۵	مبحث اول: تعریف اموال غیر منقول (غیر منقول ذاتی و غیر منقول تبعی)
۳۶	۱- اراضی، ابنیه، آسیا و آرام منسوب در بنا
۳۷	۲- لوازم تزئینی بنا
۳۷	۳- ثمره و حاصل
۳۸	۴- اشجار
۳۸	۵- غیر منقول حکمی
۳۸	۵-۱- اشیاء اختصاص یافته به زراعت
۴۱	۵-۲- حقوق مربوط به اموال غیر منقول
۴۳	مبحث دوم: تعریف اموال منقول
۴۴	۱- منقول حکمی
۴۵	۲- انواع اشیاء منقول
۴۵	۳- مصالح بنائی
۴۶	مبحث سوم: اموالی که مالک خاص ندارد
۴۶	۱- استفاده از اموالی که مالک خاص ندارد
۴۷	۲- طرق و شوارع عامه
۴۹	۳- اموال مورد استفاده عموم
۵۱	۴- اموال دولتی و شهرداری
۵۳	۵- مباحات
۵۴	۶- اموال مجهول المالک و استفاده از آنها

۵۷	فصل سوم: حقوق مختلفه نسبت به اموال
۵۷	مبحث اول: انواع حقوق نسبت به اموال
۵۸	مبحث دوم: مالکیت و اوصاف آن
۵۸	۱- قاعده تسلیط
۵۹	۲- احترام به تسلط مالک
۶۰	۳- ثمرات و متعلقات مال
۶۱	۴- نماء و محصول ارضی
۶۲	۵- نتایج حیوانات
۶۳	۶- ماره تصرف
۶۳	۱- ۶- شرایط اماره تصرف
۶۶	۱- ۱- تصرف و وقف
۶۷	۱- ۲- تصرف در زمین در اموال منزل
۶۸	۲- ۶- موارد معبر شدن تصرف
۷۰	۳- ۶- اقرار متصرف فی
۷۱	۷- مالکیت فضا و قرار
۷۲	۸- بنا و درخت روی زمین و بنا و سفره زمین
۷۲	مبحث دوم: حق انتفاع
۷۲	۱- تعریف حق انتفاع
۷۴	۲- انواع حق انتفاع
۷۴	۱- ۲- عمری
۷۴	۲- ۲- رقبی
۷۵	۲- ۳- سکنی
۷۶	۳- حبس مطلق
۷۶	۴- شرایط برقراری حق انتفاع
۷۷	۴- ۱- وجود اشخاص منتفع
۷۸	۴- ۲- بقاء عین مال
۷۹	۵- شرطیت قبض در حق انتفاع
۸۰	۶- امین بودن منتفع
۸۰	۶- ۱- مخارج نگهداری از مال مورد انتفاع
۸۱	۶- ۲- تلف مال مورد انتفاع

- ۷- زوال حق انتفاع ۸۱
- ۸- مسئولیت منتفع ۸۲
- ۹- انتقال عین در حق انتفاع ۸۳
- ۱۰- سایر کیفیات انتفاع ۸۴
- مبحث سوم: وقف ۸۵
- ۱- تعریف وقف ۸۵
- ۲- وقوع وقف ۸۶
- ۳- شرایط اوقف ۸۸
- ۴- شرایط من موقوفه ۸۹
- ۵- قبض در عقد وقف ۹۰
- ۵-۱- فورس یا عام فوریت قبض ۹۱
- ۵-۲- لزوم وقف ۹۲
- ۵-۳- قبض موقوف ۹۳
- ۵-۴- قبض ولی یا وصی ۹۴
- ۶- وقف مالی که منافع آن متعلق به دیگری است ۹۵
- ۷- وقف به علت اضرار دینان ۹۶
- ۸- وقف بر مقاصد نامشروع ۹۷
- ۹- وقف مالی که قبض و اقباض آن ممکن نیست ۹۸
- ۱۰- توابع و متعلقات عین موقوفه ۹۹
- ۱۱- وقف بر معدوم ۱۰۰
- ۱۲- وقف بر معدوم و موجود با هم ۱۰۱
- ۱۳- وقف بر مجهول ۱۰۱
- ۱۴- وقف بر نفس ۱۰۲
- ۱۴-۱- وقف بر اولاد، خدمه و واردین ۱۰۴
- ۱۴-۲- صدق وقف بر واقف ۱۰۴
- ۱۵- تولیت ۱۰۶
- ۱۵-۱- معنا و شرایط تولیت ۱۰۶
- ۱۵-۲- رد یا قبول تولیت ۱۰۸
- ۱۵-۳- استقلال و اجتماع در تولیت ۱۰۹
- ۱۵-۴- نظارت بر متولی ۱۱۰

۱۱۱	۱۵-۵- عزل متولی
۱۱۲	۱۵-۶- انعزال متولی
۱۱۳	۱۵-۷- تولیت اوقاف عامه
۱۱۳	۱۵-۸- اداره موقوفه با ترتیب خاص واقف
۱۱۵	۱۵-۹- تفویض تولیت
۱۱۶	۱۵-۱۰- حق التولیه
۱۱۷	۱۶- منافع موقوفه
۱۱۷	۱۶-۱- مخارج تعمیر و اصلاح موقوفه
۱۱۸	۱۶-۲- تقسیم منافع
۱۱۸	۱۷- بیع مال وقف
۱۱۹	۱۷-۱- شرایط بیع مال وقف
۱۲۰	۱۷-۲- فسخ بیع موقوفه
۱۲۰	۱۷-۳- تبدیل موقوفه به اقباب به غرض واقف
۱۲۱	۱۸- صرف منافع موقوفه در امور عمومی
۱۲۲	۱۹- قانون ابطال اسناد فروشی زمین، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۵
۱۲۵	۲۰- قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲
۱۳۲	مبحث چهارم: انتفاع از مباحات
۱۳۲	مبحث پنجم: حق ارتفاق
۱۳۲	۱- تعریف ارتفاق
۱۳۴	۲- قرارداد راجع به حق ارتفاق
۱۳۴	۳- مجرای فاضلاب یا آب باران بودن زمین یا خانه
۱۳۵	۴- چشمه واقعه در زمین
۱۳۵	۵- حق ارتفاق با قدمت
۱۳۶	۶- اذن در ارتفاق
۱۳۷	۷- ناودان در ملک
۱۳۸	۸- مجرای آب و احکام آن
۱۳۹	۹- حق ارتفاق نسبت به آب در ملک دیگری
۱۴۰	۱۰- انتفال ملک و اثر آن بر حق ارتفاق
۱۴۱	۱۱- تقسیم ملک و اثر آن بر حق ارتفاق
۱۴۲	۱۲- وسایل بهره‌برداری از حق ارتفاق

۱۴۳	۱۳- مخارج نمتع از حق ارتفاق.....
۱۴۳	۱۴- تصرفات در ملک مورد حق ارتفاق.....
۱۴۴	۱-۱۴- تصرفات مالک ملک.....
۱۴۴	۲-۱۴- تصرفات صاحب حق.....
۱۴۵	۱۵- اذن محض.....
۱۴۷	فصل چهارم: احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور.....
۱۴۷	مبحث اول: دیوار مشترک.....
۱۴۷	۱- مشترک محسوب شدن دیوار مابین دو ملک.....
۱۴۸	۲- قرائن تصرف و اختصاص در دیوار.....
۱۴۹	۱-۲- شرایط اثرات ترک دیوار در توصیف و اتصال.....
۱۴۹	۲-۲- قرائن اختصاصی.....
۱۵۰	۳- مخارج و تعمیر دیوار مشترک.....
۱۵۰	۱-۳- مخارج دیوار مشترک.....
۱۵۰	۲-۳- بنا و تعمیر دیوار مشترک.....
۱۵۱	۱-۲-۳- خراب شدن دیوار مشترک.....
۱۵۱	۲-۲-۳- بنای دیوار توسط یک شریک.....
۱۵۲	۳-۲-۳- خراب کردن دیوار.....
۱۵۳	۴- تصرفات شرکاء در دیوار.....
۱۵۴	۱-۴- برداشتن سرتیر از روی دیوار.....
۱۵۵	۲-۴- اذن در قرار دادن سرتیر.....
۱۵۵	۳-۴- قرار دادن مجدد سرتیر روی دیوار.....
۱۵۶	۵- جلوگیری از اضرار به غیر.....
۱۵۷	۶- اجبار به کشیدن دیوار.....
۱۵۷	۷- معلوم نبودن سابقه وضع سرتیر.....
۱۵۸	۸- احکام طبقات.....
۱۵۸	۱-۸- مالکیت مختلف طبقات تحتانی و فوقانی.....
۱۵۹	۲-۸- تصرف در قسمت‌های مختلف طبقات.....
۱۵۹	۳-۸- پله فوقانی.....
۱۵۹	ماده ۱۲۷:.....
۱۶۰	۴-۸- تعمیر دیوارها در طبقات.....

۱۶۰	۸-۵- تخریب سقف ما بین طبقات
۱۶۱	۹- قانون تملک آپارتمان‌ها
۱۶۶	مبحث دوم: اضرار به غیر در املاک مجاور
۱۶۶	۱- خروجی به فضای خانه همسایه
۱۶۷	۲- ورود شاخه درخت به خانه همسایه
۱۶۸	۳- تصرف در ملک خود و اضرار به غیر
۱۷۱	۴- باز کردن در، روزنه، یا شبکه به خانه همسایه
۱۷۳	۵- منع شرکاء از بردن آب
۱۷۳	۶- رخت و حفیره مابین املاک
۱۷۴	مبحث سوم: حریم املاک
۱۷۴	۱- مفهوم حریم
۱۷۶	۲- حریم چاه
۱۷۷	۳- حریم چشمه و قنات
۱۷۹	۴- احکام حریم
۱۸۰	۵- قانون راجع به قنات مصوب ۱۳۰۹/۷
۱۸۵	فصل پنجم: اسباب تملک
۱۸۵	مبحث اول: انواع اسباب تملک
۱۸۶	مبحث دوم: احیاء اراضی موات و حیزات سیاه مباحه
۱۸۶	۱- احیاء اراضی موات و مباحه
۱۸۶	۱-۱- مفهوم احیاء
۱۸۸	۱-۲- شروع در احیاء
۱۸۹	۱-۳- قصد تملک
۱۹۰	۱-۴- احیاء اطراف زمین و اثر آن
۱۹۰	۱-۵- رعایت سایر قوانین مربوط به احیاء
۱۹۱	مبحث سوم: حيازات مباحات
۱۹۱	۱- مفهوم حيازات
۱۹۲	۲- مالکیت مال مباح
۱۹۲	۳- احکام مربوط به حيازات آب‌های مباح
۱۹۲	۱-۳- حيازات نهر با اتصال به رودخانه
۱۹۳	۲-۳- حيازات میاه مباحه

۱۹۴	۳-۳- شرکت در حفر چاه
۱۹۵	۳-۴- شرکاء در مجرای مشترک
۱۹۶	۳-۴-۱- نصیب مفروز هر یک از شرکاء
۱۹۶	۳-۴-۲- تشخیص مقدار نصیب شرکاء
۱۹۷	۳-۵- آب بردن از ملک غیر
۱۹۷	۳-۶- مشروب کردن اراضی از نهرهای مباح
۱۹۸	۳-۶-۱- کافی نبودن آب و حق تقدم
۱۹۹	۳-۶-۲- مجرز نبودن حق تقدم و قاعده قرعه
۲۰۰	۳-۶-۳- مقدم بودن در احیاء
۲۰۱	۳-۶-۴- احداث کنال در زمین جدید در اطراف رودخانه
۲۰۱	۳-۷- حفر قنات یا بئار و تحجر آن
۲۰۲	مبحث چهارم: معادن
۲۰۲	۱- مالکیت معدن در قانون مدنی
۲۰۲	۲- مالکیت معدن در قوانین جدید
۲۰۲	فصل اول: تعاریف و کلیات
۲۰۶	فصل دوم: اکتشافات
۲۰۷	فصل سوم: بهره‌برداری
۲۱۰	فصل چهارم: مقررات عمومی
۲۱۵	۱- اشیاء پیدا شده
۲۱۵	۱-۱- شرایط تملک مال پیدا شده
۲۱۷	۱-۲- تعریف مال پیدا شده
۲۱۹	۱-۲-۱- ساقط شدن تکلیف تعریف مال پیدا شده
۲۱۹	۱-۲-۲- مفهوم تعریف
۲۲۱	۱-۳- پیدا شدن مال در بیابان یا خرابه
۲۲۲	۱-۴- پیدا شدن مال در ملک غیر
۲۲۲	۱-۵- عدم قابلیت بقای مال پیدا شده
۲۲۳	۱-۶- تلف مال پیدا شده
۲۲۴	۱-۷- منافع مال پیدا شده
۲۲۴	۱-۸- قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹/۸/۱۲
۲۳۱	۲- حیوانات ضاله

۲۳۱	۱-۲- مفهوم حیوان ضاله
۲۳۲	۲-۲- مسئولیت یابنده حیوان ضاله
۲۳۳	۳-۲- وجود حیوان ضاله در مناطق مسکونی و غیرمسکونی
۲۳۳	۳- دفینه
۲۳۴	۱-۳- مفهوم دفینه
۲۳۴	۲-۳- تملک دفینه
۲۳۵	۳-۳- اطلاع به مالک زمین
۲۳۵	۴-۳- دفینه در اراضی مباحه
۲۳۶	۵-۳- استخراج جواهر از دریا
۲۳۶	۱-۳- مال غرق شده در دریا
۲۳۷	۴- شکار
۲۳۷	۱-۴- تملک در شکار
۲۳۸	۲-۴- شکار حیوانات اهلی
۲۳۹	۵- کندوی زنبور عسل و ریح کر
۲۳۹	۶- شکار در قوانین جدید
۲۴۹	منابع و مآخذ

دیباچه

مجموعه‌ای که در پیش روی شما قرار دارد حاصل ماه‌ها تلاش بی‌وقفه و اهتمام در بالا بردن سطح دانش جامعه در راستای حقوق مدنی و مباحث مربوط به آن است. مؤلف این کتاب جناب آقای محمد مجتبی رودیجانی عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد زرقان، جوانی فهیم و پربلاش است که استعداد قابل تحسینی در نگارش متون دشوار حقوقی دارد. نامبرده در عین جوانی دارای سابق درخشانی در این زمینه است. در این کتاب مؤلف کوشیده است که با بیانی شیوا و فنی درک، اهمیت آشنایی با قوانین مدنی و نیز ضرورت آن‌ها را به روشنی توضیح دهد. زندگی در جوامع انروزی تا حد زیادی فرصت بالا بردن سطح اطلاعات علمی در زمینه‌های مختلف را محدود کرده است، لذا خواندن این کتاب تخصصی، خواننده را با ظرافت‌های قوانین مدنی آشنا می‌کند. قوانینی که دست خود انسان‌ها برای زندگی بهتر و آرامش فردی همه افراد جامعه نگارش و وضع شده‌اند و بستن به جمع‌آوری مناسب و هوشمندانه مطالب و قرار دادن آنها به طور صحیح در کنار هم دادن خواننده را در یک مسیر هدفمند و منسجم قرار داده و تا آخر پا به پای خواهد آمد تا به آسودگی و اصول حاکم بر قوانین را به طور کامل نشان دهد. به طور کلی آشنایی با قوانین و رعایت دقیق آن‌ها یکی از ارکان اصلی در پایداری جوامع انسانی در روابط بین افراد به شمار می‌آید. امید است توجه و اهتمام ویژه به حقوق مدنی افراد در جامعه با کمک این کتاب در جامعه اسلامی نهادینه شده و همه ما شاهد رشد و شکوفایی هر روزه فرهنگ احترام به حقوق دیگران باشیم.

سر افراز و سربلند باشید

دکتر سعید خاتم ساز

رئیس دانشگاه آزاد اسلامی واحد زرقان

مقدمه مؤلف

حقوق مالی ۲ (اموال و مالکیت) مباحث مربوط به مواد ۱۱ تا ۱۸۲ قانون مدنی را در بر می‌گیرد. توجه به این که جلد اول قانون مدنی از مواد ۱ تا ۹۵۵ در دوره ششم قانون‌گذاری و به تاریخ ۱۳۰۲/۱۸ نویب گردیده به همین دلیل گذشت زمان و تصویب قوانین مختلف در زمینه حقوق اموال و احوال مربوط به آن موجب تغییراتی در چهره قانون مدنی در این قسمت گردیده است. در تألیف حاضر سعی شده تا با شرح ماده به ماده قانون مدنی حتی الامکان به قوانین جدید نیز اشارت گردد. مزیت شرح مواد قانونی همان گونه که در مقدمه حقوق مدنی ۷ (عقود معین اذنی و وثقه‌های ذکر کرده‌ام همانا آشنائی بیشتر دانشجویان حقوق با متن قانون یعنی ابزار اصلی حقوقدانان می‌شود.

با توکل بر خداوند متعال و ائمه اطهار و دماء شهادت این راه ادامه خواهد یافت.

عشق امر کل مارتعه‌ای، او قلزم و ماجرعه‌ای

اوصد دلیل آورده و مالکرده استدلال؛

بر ابل معنی شد سخن، اجمال؛ تفصیل؛

بر ابل صورت شد سخن تفصیل؛ اجمال؛