

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سوالات حقوق مدنی ۲ پایا سنامه

استاد قربانی

برگرفته از کتاب دوره مقدماتی حقوق مدنی (جلد اول)

تالیف: دکتر سید حسین صفایی

www.hoqugh.ir

مهرماه ۹۷-۹۶

۱- مال را تعریف نموده و تفاوت آن را با شیء نوشته و چه رابطه ای با یکدیگر دارد؟ ص ۱۴۲/۱۴۱

ج: اموال جمع مال است و آن چیزی است که قابل استفاده بوده و ارزش مبادله اقتصادی و داد و ستد داشته باشد. فرق بین مال و شیء این است که مال همواره دارای ارزش مبادله اقتصادی و قابل تقویم به پول است، ولی شیء ممکن است ارزش مبادله اقتصادی داشته یا نداشته باشد. بنابراین هر مالی شیء است ولی هر شیء مال نیست. مثلاً آفتاب و هوا، که در داد و ستد بکار نمی روند و ارزش مبادله اقتصادی ندارند و قابل تملک و تقویم به پول نیستند، شیء هستند لیکن مال به شمار نمی آیند.

۲- مفهوم دارائی از لحاظ اصطلاح حسابدار و اصطلاح اداری و حقوقی آن بررسی کنید؟ ص ۱۴۲، ۱۴۱

ج: دارائی در عرف و در اصطلاح حسابداری دارای مفهومی نزدیک به مفهوم مال است. لیکن در اصطلاح حقوق مدنی، این دو کلمه همیشه به یک معنی بکار نمی روند. دارائی گاهی به معنی گسترده ای بکار می رود که بدهی را نیز فرا می گیرد. دارائی بدین معنی مجموعه ای مرکب از دو جزء است: جزء مثبت و جزء منفی.

۳- منظور از حقوق عینی، دینی و حقوق فکری را با ذکر مثال توضیح دهید؟ ص ۱۴۲

ج: حقوق عینی: حقوقی که به اشیاء معین مادی تعلق می گیرند، مانند حق مالکیت و حق مستأجر نسبت به مورد اجاره.

حقوق دینی: حقوقی که اشخاص بر ذمه دیگران دارند، مانند حق بستانکار نسبت به بدهکار.

حقوق فکری: حقوقی که داخل در هیچ یک از دو دسته مذکور نیستند و موضوع آنها شیء معین مادی نیست، بلکه فعالیت فکری و معنوی دارنده آنهاست؛ و نیز این حقوق بر خلاف حقوق دینی علیه شخص معینی اعمال نمی شوند. حقوق فکری مانند مالکیت نوعی حقوق انحصاری هستند.

۴- از این قاعده که دارایی لازمه ی شخصیت انسان است چه نتایجی به دست می آید؟ ص ۱۴۳، ۱۴۲

ج: دارائی طبق نظریه علمای کلاسیک، لازمه شخصیت است و از این رو غیر قابل انتقال بین زندگان است، بدین معنی که نمی توان، جز به هنگام موت، آن را به طور کلی و یکجا به دیگری انتقال داد. دارائی انعکاسی از شخصیت فرد در زمینه اقتصادی است

۵- منظور از اموال مادی و غیر مادی را با ذکر مثال توضیح دهید؟ ص ۱۴۵

ج: اموال مادی اموالی هستند که قابل احساس با یکی از حواس ظاهره می باشند؛ مانند کتاب و میز و خانه.

اموال غیر مادی اموالی هستند که نمی توان آنها را با یکی از حواس ظاهره احساس کرد، ولی دارای ارزش دادوستد و قابل تقویم به پولند؛ مانند حق مؤلف و حق طلب.

۶- تفاوت اعیان و منافع را بررسی نموده و اقسام آن را نام ببرید؟ ص ۱۴۶

ج: اعیان جمع عین است و آن مالی است مادی که به طور مستقل در خارج وجود دارد و قابل احساس با یکی از حواس ظاهره است؛ مانند زمین، کتاب و لباس.

منافع جمع منفعت است و آن مالی است که استقلال نداشته، به تدریج از عین حاصل می گردد و ممکن است مادی و محسوس نباشد؛ مانند سکونت در خانه و سواری اسب؛ و نیز ممکن است در نتیجه تراکم به صورت عین در آید؛ مانند ثمره درخت و نتیجه حیوان.

تقسیم اموال به اعیان و منافع در مواردی، از جمله در مورد بیع و اجاره، بکار می آید.

۷- منظور از عین معین، کلی در معین و کلی فیه ذمه (عین کلی) را با ذکر مثال توضیح دهید؟ ص ۱۴۷

ج:

کانال تخصصی حقوق

@hoqugh

۸- چه اموالی را می توان اجاره و عاریه نمود یا وقف کرد؟ ص ۱۴۷

ج: اموالی که با انتفاع از آنها عین باقی می ماند و اموالی که با انتفاع از آنها عین نابود می شود. استفاده از بعضی اموال با بقاء عین ممکن است، بدین معنی که بهره گیری از آنها موجب نابودی آنی عین نمی گردد؛ مانند خانه و لباس. ولی اموالی هستند که استفاده از آنها با بقاء عین ممکن نیست و انتفاع از آنها مستلزم نابودی آنهاست؛ مانند میوه و دیگر مواد غذایی.

از جمله این تقسیم بندی که در حقوق به کار می آید در مورد اجاره و عاریه میگویند: موضوع این عقود باید از اموالی باشد که انتفاع از آنها با بقاء عین ممکن است.

۹- منظور از اموال مثلی و قیمی را با ذکر مثال توضیح دهید؟ ص ۱۴۸

ج: برابر ماده ۹۵۰ ق.م، مثلی «عبارت از مالی است که اشباه نظائر آن نوعاً زیاد و شایع باشد؛ مانند حیوانات و نحو آن و قیمی مقابل آن است». بنابراین، اموال قیمی اموالی را گویند که اشباه و نظائر آن زیاد و شایع نباشد و عرفاً مال دیگری، هر چند از همان جنس، نتواند جایگزین آن گردد؛ مانند یک کتاب خطی یا خانه ای که دارای وضع و موقع خاصی باشد. با وجود این، تشخیص اموال مثلی و قیمی ضابطه قطعی ندارد و مطابق قسمت آخر ماده ۹۵۰ ق.م «تشخیص این معنی با عرف است».

۱۰- آثار تقسیم اموال منقول و غیر منقول را بررسی کنید؟ ص ۱۴۸، ۱۴۹

ج: اولاً، معاملات اموال منقول و اموال غیر منقول تابع مقررات واحدی نیست. مثلاً به موجب ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد، معاملات و عقود راجع به اموال غیر منقول اصولاً باید به ثبت برسند. و به عبارت دیگر برای این معاملات تنظیم سند لازم است. ثانیاً، برای توقیف اموال غیر منقول بدهکار احکام خاصی در قانون آئین دادرسی مدنی و قوانین دیگر پیش بینی شده است که احکام پیش بینی شده برای توقیف اموال منقول تفاوت دارد.

ثالثاً، دادگاهی که به دعاوی مربوط به اموال غیر منقول رسیدگی می کند دادگاه محل وقوع مال استدر حالی که دادگاه صلاحیتدار در مورد اموال منقول، اصولاً دادگاه اقامتگاه خوانده است.

رابعاً، قانونگذار برای تملک اموال غیر منقول به وسیله بیگانگان محدودیت هائی قائل شده است، لیکن در مورد مالکیت اموال منقول، بیگانگان تفاوتی با اتباع ایران ندارند.

خامساً، مدت مرور زمان در اموال غیر منقول بیست سال و در اموال منقول اصولاً ده سال تعیین شده بود.

سادساً، احکام تصرف عدوانی در مورد اموال منقول و غیر منقول متفاوت است.

۱۱- اموال غیر منقول را تعریف و اقسام آن را بنویسید؟ ص ۱۴۹

ج: ماده ۱۲ قانون مدنی مال غیر منقول را چنین تعریف کرده است:

مال غیر منقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان، به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود. مانند حیوانات و اشیائی که به عمل زراعت اختصاص داده شده اند.

اقسام: ۱- اموالی که ذاتاً غیر منقولند. ۲- اموالی که به وسیله عمل انسان غیر منقولند.

۳- اموالی که در حکم غیر منقولند. ۴- اموال غیر منقول تبعی.

۱۲- خصوصیات اموالی که به وسیله ی عمل انسان غیر منقولند را بررسی کنید؟ ص ۱۵۰/۱۵۱

ج: اولاً، ذاتاً منقولند.

ثانیاً، در زمین یا ساختمان بکار رفته اند.

ثالثاً، نقل آنها از محل خود موجب نقص یا خرابی در خود آنها یا در محل آنها خواهد بود.

۱۳- منظور از اموالی که در حکم غیر منقولند را به استناد ماده ی ۱۷ قانون مدنی نوشته و چه شروطی باید داشته باشد؟ ص

ج: ماده ۱۷ قانون مدنی: حیوانات و اشیائی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو، گاو میش، ماشین، اسباب و ادوات زراعت، تخم و غیره و به طور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن را به این امر تخصیص داده باشد از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزء ملک محسوب و در حکم مال غیر منقول است. همچنین است تلمبه و گاو یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است.

مطابق ماده، برای اینکه مالی در حکم غیر منقول باشد، دو شرط لازم است:

اولاً، باید ذاتاً منقول باشد

ثانیاً، باید مالک، آن را به عمل زراعت یا آبیاری اختصاص داده باشد.

۱۴- اموال غیر منقول تبعی را توضیح و مصادیق آن را بنویسید؟ ص ۱۵۴

ج: مقصود از اموال غیر منقول تبعی اموالی است که، به تبعیت از اموال غیر منقول، غیر منقول به شمار آیند. اصولاً تقسیم مال به منقول و غیر منقول ناظر به اموال مادی است و حقوق مالی قابل احساس با حواس ظاهره نیستند نه منقولند و نه غیر منقول.

ماده ۱۸ قانون مدنی سه مورد از این اموال را ذکر کرده است:

۱- حق انتفاع از اشیاء غیر منقول مانند حق عمری و سکنی.

۲- حق ارتفاق نسبت به ملک غیر مانند حق عبور و حق مجری.

۳- دعوی راجع به اموال غیر منقول از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن.

۱۵- اموال منقول را تعریف و مصادیقی از آن را ذکر کنید؟ ماده ۱۹ و ۲۱ ص ۱۵۴

ج: اموال منقول بر دو قسمند:

۱- اموالی که ذاتاً منقولند ۲- اموالی که در حکم منقولند.

اموالی که ذاتاً منقولند: ماده ۱۹ ق.م « اشیائی که نقل آنها از محلی به محل دیگر ممکن باشد، بدون اینکه در خود یا محل آنها خرابی پدید آید، ذاتاً منقول هستند»

ماده ۲۱ ق.م ایران، انواع کشتی های کوچک و بزرگ و قایقها و آسیاها و حمام هائی که در روی رودخانه و دریاها ساخته می شود و می توان آنها را حرکت داد و کلیه کارخانه هایی که نظر به طرز ساختمان، جزو بنای عمارتی نباشد داخل در منقولات است؛ ولی توقیف بعضی از اشیاء مزبوره ممکن است نظر به اهمیت آنها موافق ترتیبات خاصه به عمل آید.

۱۶- منظور از اموالی که در حکم منقول است را به استناد ماده ی ۲۰ قانون مدنی بررسی کنید؟ ص ۱۵۶

ج: ماده ۲۰ ق.م «کلیه دیون از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال الاجاره عین مستأجر از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است ولو اینکه مبیع یا عین مستأجر از اموال غیر منقوله باشد».

۱۷- در مورد حقوق شرکاء در شرکت هایی که دارای شخصیت حقوقی هستند بررسی کنید که این حقوق آیا منقولند یا غیر منقول؟

ج: از آنجا که حق شرکاء به طور مستقیم به اموال شرکت تعلق نمی گیرد بله در تملک سهمی از سود شرکت، در زمان حیات آن، و تملک بخشی از سرمایه، بعد از انحلال شرکت، خلاصه می شود، باید حقوق شرکاء را مال منقول دانست. در واقع موضوع حقوق شرکاء مال منقول است نه غیر منقول؛ پس حقوق مزبور اموال تبعی است.

۱۸- منظور از مشترکات یا اموال عمومی را نوشته و چه خصوصیتی دارد؟ ص ۱۵۹

ج: مشترکات یا اموال عمومی اموالی هستند که متعلق به عموم می باشند و مالک خاصی برای آنها نیست، از قبیل جاده ها و خیابان های عمومی، کوچه هایی که آخر آنها مسدود نیست، پل ها و سد ها و باغهای عمومی، تاسیسات دولتی آب، برق، تلفن و تلگراف، همچنین قنات ها و چاه هائی که در مورد استفاده عموم است. «ماده ۲۴ و ۲۵ قانون مدنی»

۱۹- وضعیت حق کسب پیشه و سرفقلى را در مورد اینکه منقولند يا غير منقول بررسی کنید؟ ص ۱۵۷

ج: حق کسب پیشه يا تجارت بر اساس قانون روابط مالک و مستأجر ۱۳۵۶ حقی است که به تبع اجاره به مستأجر تعلق می گیرد و عنصر عمده آن وضعیت و موقعیت ملک و شرایط اجاره و مالکیت مستأجر بر منافع است، هرچند که کار و فعالیت و حسن شهرت مستأجر نیز یکی از عناصر آن به شمار می آید، می توان گفت حق مزبور در شمار اموال غير منقول و به تعبیر دقیق تر در حکم غير منقول است.

حق سرفقلى به مفهوم قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ که در واقع نوعی حق تصرف يا حق تقدم در انتفاع است، که مالک آن را به مستأجر واگذر می کند يا مستأجر با شرایطی به مستأجر بعدی انتقال می دهد، بیشتر مربوط به ملک و در حقیقت از آثار مالکیت عین يا منافع است، نه ثمره کار و فعالیت و حسن شهرت مستأجر؛ از این رو باید آن را در حکم غير منقول به شمار آورد.

۲۰- مصادیق اموال دولتی به استناد ماده ی ۲۶ ق.م بنویسید؟ ص ۱۶۱

ج: اموال دولتی که معد است براي مصالح يا انتفاعات عمومی مثل استحکامات و قلاع و خندق ها و خاکریزهاي نظامی و قورخانه و اسلحه و ذخیره و سفاین جنگی و همچنین اثاثیه و ابنیه و عمارات دولتی و سیم های تلگراف دولتی و موزه ها و کتابخانه های عمومی و آثار تاریخی و امثال آن ها و بالجمله آنچه از اموال منقوله و غير منقوله که دولت به عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد قابل تملك خصوصی نیست و همچنین است اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت يا ولایت يا ناحیه يا شهری اختصاص یافته باشد.

۲۱- تفاوت مشترکات عمومی و دیگر اموال دولتی را با ذکر مثال توضیح دهید؟ ص ۱۶۱

ج: باید بین اموال عمومی و دیگر اموالی دولتی که برای مصالح عمومی نیستند فرق گذاشت. در حقوق فرانسه این دسته از اموال دولتی را اموال خصوصی دولت گویند. منظور از اموال خصوصی دولت يا اموال دولتی اموالی است که برای استفاده عموم نیست و اشخاص حقوقی حقوق عمومی، مانند اشخاص خصوصی، برای کسب منفعت آنها را تملك و تصرف می کند؛ مثل اراضی موات، کارخانجات دولتی و... این اموال تابع مقررات راجع به مشترکات عمومی نیستند، بلکه مانند اموال خصوصی افراد قابل انتقال و تملك هستند.

۲۲- تحت چه شرایطی قانون مدنی احیای اراضی مواد را جزء اسباب مالکیت محسوب نموده است؟ ص ۱۶۶

ج: ماده ۱۴۱ ق.م: مراد از احیای زمین آن است که اراضی موات را به وسیله عملیاتی که در عرف آباد کردن محسوب است، از قبیل زراعت، درخت کاری، بنا ساختن و غیره، قابل استفاده نماید. بر اساس قانون مدنی برای تملك اراضی سه شرط لازم است:

۱- عملی که عرفاً آباد کردن محسوب گردد. مانند زراعت، درخت کاری و غیر آن. ۲- قصد تملك ۳- رعایت مقررات

۲۳- منظور از تحجیر را نوشته و چه حقی برای تحجیر کننده بوجود می آید؟ ص ۱۶۶

ج: در تملك اراضی موات شروع به احیاء از قبیل سنگ چیدن اطراف زمین و کندن چاه و غیره، که اصطلاحاً تحجیر نامیده می شود، کافی نیست. اعمالی که حاکی از شروع به احیاء باشد فقط حق تقدم برای شروع کننده ایجاد می نماید. ماده ۱۴۲ ق.م در این خصوص مقرر می دارد « شروع در احیاء از قبیل سنگ چیدن اطراف زمین يا کندن چاه و... تحجیر است و موجب مالکیت نمی شود ولی برای تحجیر کننده ایجاد حق اولویت در احیاء می نماید». حق تحجیر یک حق مالی است که به ورثه تحجیر کننده منتقل می گردد.

۲۴- وضعیت احیاء اراضی موات را با توجه به قوانین خاص بررسی کنید؟ ص ۱۶۹

ج: ماده ۱ قانون لغو مالکیت اراضی شهری و کیفیت عمران آن، مصوب تیرماه ۱۳۵۸، مقرر داشته بود که اراضی موات واقع در محدوده قانونی شهرها، اصولاً متعلق به دولت است و برای کسانی که قبلاً نسبت به این اراضی سند مالکیت اخذ کرده بودند، قانون مهلت معینی جهت عمران و آبادی در نظر گرفته بود، تا ظرف آن مهلت مقرر اقدام به احیاء اراضی خود نمایند.

ماده ۶ قانون زمین شهری مصوب شهریور ۱۳۶۶ - کلیه زمینهای موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص يا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی يا غيردولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد.

۲۵- منظور از حيازت را نوشته و راه های حيازت مباحات را با ذکر مثال بنويسيد؟ ص ۱۶۹

ج: «تصرف و وضع يد است يا مهيا کردن وسائل تصرف و استيلاء». بنابر اين حيازت مباحات، بر حسب طبيعت آنها، دو صورت می تواند داشته باشد:

اول- تصرف و وضع يد. چنانکه آدمی حیوانی را شکار کند، یا مرواریدی از دریا به دست آورد، یا شاخه درخت مباحی را ببرد، یا ماهی را با رعایت مقررات از دریا صید کند و بدین طریق آن را در تصرف و اختیار خود قرار دهد.

دوم- مهيا کردن وسائل تصرف و استيلاء. طبيعت بعضی از مباحات چنان است که انسان با مهيا کردن وسائل بر آنها استيلاء پیدا می کند، چنانکه کسی دامی می گسترده و حیوانی در آن می افتد و به ملکیت صاحب دام در می آید.

۲۶- راه های حيازت آب را مطابق ماده ی ۱۴۹ ق.م بنويسيد؟ ص ۱۷۰

ج: ۱- احداث نهر یا مجرا و متصل کردن به رودخانه. ماده ۱۴۹ ق.م مقرر می دارد «هرگاه کسی، به قصد حيازت 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 نمی توان از آن نهری جدا کرده یا زمینی مشروب نمود».

۲- کندن چاه یا احداث قنات. ۳- برداشتن آب مباح از منبع.

۲۷- نحوه مالکیت و استفاده ی شرکاء در استفاده از آب مشترک را بنويسيد؟ ماده ۱۵۰ ص ۱۷۱

ج: ماده ۱۵۰ ق.م «هرگاه چند نفر در کندن مجری یا چاه شریک شوند به نسبت عمل و مخارجی که موجب تفاوت باشد مالک آب آن می شوند و به همان نسبت بین آنها تقسیم می شود».

۲۸- در چه صورتی به شرکاء اجازه ی تصرف در اموال مشترک داده می شود؟ ماده ۱۵۱ ص ۱۷۱

ج: ماده ۱۵۱ ق.م «یکی از شرکاء نمی تواند از مجرای مشترک کجرائی جدا کند یا دامنه نهر را وسیع یا تنگ کند یا روی آن پل یا آسیاب بسازد یا اطراف آن درخت بکارد یا هر نحو تصرفی کند مگر به اذن سایر شرکاء».

۲۹- در صورتی که هر یک از شرکاء حاضر به تامین هزینه های مشترک نهر، چاه یا قنات نشود تکلیف چیست؟ ماده ۳۸ ص ۱۷۱

ج: ماده ۳۸ قانون توزیع عادلانه آب، مصوب اسفند ماه ۱۳۶۱، چنین مقرر داشته است: «هرگاه استفاده کنندگان مشترک نهر یا جوی یا قنات و امثال آن حاضر به تامین هزینه آن نشوند، هر یک از شرکاء می توانند مطابق ماده ۵۹۴ قانون مدنی عمل نمایند»

۳۰- منظور از قاعده ی تساوی چیست؟ ص ۱۷۲

ج: ماده ۱۵۳ ق.م «هرگاه نهری مشترک ما بین جماعتی باشد و در مقدار نصیب هر یک از آنها اختلاف شود، حکم به تساوی نصیب آنها می شود مگر اینکه دلیلی بر زیادتی نصیب بعضی از آنها موجود باشد».

این قاعده که به قاعده تساوی معروف است اختصاص به استفاده از آب مشترک ندارد، بلکه در مورد هر حق و هر مال مشترک قابل اعتماد است، حتی در مورد دیون و تعهدات مشترک کاربرد دارد.

۳۱- هرگاه دو زمینی در دو طرف نهر محاذی هم واقع شوند را توضیح دهید و حق تقدم یکی بر دیگری محرز نباشد تکلیف چیست؟

ج: ماده ۱۵۷ ق.م «هر گاه دو زمینی در دو طرف نهر محاذی هم واقع شوند و حق تقدم یکی بر دیگری محرز نباشد و هر دو در یک زمان بخواهند آب ببرند و آب کافی برای هر دو نباشد، باید برای تقدم و تأخر در بردن آب نسبت حصه قرعه زد و اگر آب کافی برای هر دو باشد، نسبت حصه تقسیم می کنند».

۳۲- وضعیت مالکیت آبهای زیر زمینی را با توجه به قانون توضیح عادلانه بودن آب را توضیح دهید؟ ص ۱۷۵

ج: به موجب مواد ۳ و ۵، استفاده از منابع آبهای زیرزمینی از طریق حفر هر نوع چاه و قنات در هر نقطه از کشور با اجازه و موافقت وزارت نیرو باید انجام شود، مگر احداث چاه برای مصرف خانگی و شرب و بهداشتی و باغچه تا ظرفیت آبدهی ۲۵ متر مکعب در شبانه روز که مجاز است و احتیاج به صدور پروانه حفر ندارد.

۳۳- با توجه به قانون توضع عادلانه بودن آب نحوه ی استفاده و انتقال پروانه به چه صورت است؟ ص ۱۷۵

ج: در هر ناحیه و منطقه وزارت نیرو مکلف است پروانه مصرف معقول با قید حجم آب قابل تحویل برای امور کشاورزی یا صنعتی یا مصارف شهری برای مصرف کنندگان صادر کنند (مواد ۲۱ و ۲۳) و استفاده از منابع آب موکول به تحصیل پروانه مصرف است (ماده ۳ و مواد ۱۸ به بعد) و هیچکس حق ندارد آبی را که اجازه ی مصرف آن را دارد به مصرف به جز آنچه در پروانه قید شده است برساند و همچنین حق انتقال پروانه صادره را به دیگری نخواهد داشت، مگر با اجازه ی وزارت نیرو (ماده ۲۸).

۳۴- منظور از اینکه آب ها جزو اموال عمومی محسوب می شود چیست توضیح دهید؟ ص ۱۷۴

ج: به موجب ماده یک قانون «بر اساس اصل ۴۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آبهای دریاها و آبهای جاری در رود ها و انهار طبیعی و دره ها و مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زمینی، و سیلاب ها و فاضلاب ها زه آبها و دریاچه ها و مرداب ها و برکه های طبیعی و چشمه سارها و آبهای معدنی و منابع آبهای زیرمینی از مشترکات بوده و در اختیار حکومت اسلامی است و طبق مصالح عامه از آنها بهره برداری می شود».

۳۵- دفینه را توضیح دهید و وضعیت مالکیت آن را بنویسید؟ ص ۱۷۶

ج: دفینه، مالی است که در زمین یا بنایی دفن شده و، بر حسب اتفاق و تصادف پیدا می شود.

- ۱- مالک زمین یا بنا دفینه را در ملک خود پیدا کند. در این صورت مالک می تواند آن را به عنوان مال مباح تملک نماید.
- ۲- دفینه در زمین مباح کشف شود. در این فرض نیز دفینه متعلق به یابنده آن است
- ۳- دفینه در ملک غیر پیدا شود.

۳۶- وضعیت مال دفینه را در صورتی که به دستور دیگری باشد، بررسی کنید؟ ص ۱۷۷

ج: ماده ۱۷۵ ق.م «اگر کسی در ملک غیر، دفینه پیدا نماید باید به مالک اطلاع دهد، اگر مالک زمین مدعی مالکیت دفینه شد و آن را ثابت کرد، دفینه به مدعی مالکیت تعلق می گیرد».

اگر کشف کننده به دستور و حساب دیگری به کاوش پرداخته و دفینه را پیدا کرده باشد، دفینه متعلق به دستور دهنده خواهد بود نه کشف کننده، بنابر این، اگر کسی در ملک خود یا زمین مباح کارگر بگمارد و به جستجوی دفینه بپردازد، در صورتی که چیزی به دست آید، کارگر نمی تواند مالکیت آن را ادعا کند.

۳۷- نوعا چه اموالی عتیقه محسوب می شود و وضعیت مالکیت آن را بررسی کنید؟ ص ۱۷۸

ج: منظور از عتیقه اشیائی است که بر طبق ضوابط بین المللی مدت یکصد سال یا بیشتر از تاریخ ایجاد یا ساخت آن گذشته باشد مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۵۸، پیش بینی شده است.
وضعیت مالکیت:

۳۸- در چه صورتی شکار از موجبات مالکیت است؟ ماده ۱۷۹، ۱۸۰ ص ۱۷۹

ج: ماده ۱۷۹ ق.م «شکار کردن موجب تملک است». و ماده ۱۸۰ می گوید «شکار حیوانات اهلی و حیوانات دیگری که علامت مالکیت در آن باشد موجب تملک نمی شود».

۳۹- اموال مجهول المالک چه نوع اموالی هستند و در چه صورتی جزء مباحات می باشند و به چه صورتی استفاده می شود؟ ص ۱۸۲

ج: اموال مجهول المالک اموالی هستند که در ملکیت اشخاص هستند ولی مالک آنها معلوم نیست و اعراض وی نیز مسلم نمی باشد. چنانکه اعراض مالک مسلم باشد مال جزء مباحات به شمار می آید.
ماده ۲۸ ق.م «اموال مجهول المالک با اذن حاکم یا مأذن از قیل او به مصارف فقرا می رسد».

۴۰- منظور از لُفْطه چیست شرایط آن را بنویسید؟ ص ۱۸۳

ج: اشیاء پیدا شده که لُفْطه نیز نامیده می شوند اموال مملوک گمشده ای هستند که بدون متصرف یافت شوند، و اعراض مالک آنها مسلم نباشد. بنابراین برای اینکه مالی لُفْطه به شمار آید چهار شرط لازم است:

شرایط: ۱- مملوک باشد ۲- مالک، آن را گم کرده باشد ۳- بدون متصرف یافت شود ۴- اعراض مالک مسلم نباشد.

۴۱- نحوه ی مالکیت اشیاء پیدا شده را بنویسید؟ ص ۱۸۴

ج: اشیاء پیدا شده را می توان به دو دسته تقسیم کرد:

دسته اول: اشیائی که قیمت آنها کمتر از یک درهم باشد. در اینصورت، بر طبق ماده ۱۶۲ اصلاحی ق.م.مصوب ۱۳۷۰، پیدا کننده می تواند آن را بدون آگهی و تشریفات تملک کند و می توان گفت مال پیدا شده در این صورت از مباحات است.

دسته دوم: اشیائی که قیمت آنها یک درهم یا بیشتر باشد. در این فرض، پیدا کننده باید یک سال، بر حسب مقتضیات زمان و مکان، تعریف یعنی آگهی کند.

۴۲- در چه مواردی قانون گذار پیدا کننده را از تعریف معاف نموده است؟ ص ۱۸۵

ج: ۱- تبصره ماده ۱۶۳ الحاقی ۱۳۷۰ «پیدا کننده از همان ابتدا یا پیش از پایان مدت یک سال علم حاصل کند که تعریف بی فایده است و یا از یافتن صاحب مال مایوس گردد»

۲- ماده ۱۶۵ ق.م «کسی مالی را در بیابان یا خرابه که خالی از سکنه بوده و مالک خاصی ندارد پیدا کند. در این مورد نیز مال پیدا شده در زمره اموال مباح است و پیدا کننده می تواند بدون آگهی آن را تملک نماید. مگر اینکه معلوم باشد که مال مربوط به عهد و زمان حاضر است. در این صورت در حکم اشیاء پیدا شده در آبادی خواهد بود».

۴۳- اگر فردی در ملک غیر مالی را پیدا کند تکلیف چیست؟ ص ۱۸۶

ج: ماده ۱۶۶ ق.م «اگر کسی در ملک غیر، یا ملکی که از غیر خریده، مالی پیدا کند و احتمال بدهد که متعلق به مالک فعلی یا مالکین سابق است باید به آنها اطلاع دهد. اگر آنها مدعی مالکیت شدند، و به قرائن مالکیت آنها معلوم شد، باید مال مزبور را به آنها بدهد و الا به طریقی که برای اشیاء پیدا شده گفته شد رفتار نماید».

۴۴- حیوانات گمشده یا ضاله چه نوع حیوانی است آیا قابل مالکیت می باشد توضیح دهید؟ ماده ۱۷۰ ص ۱۸۶

ج: برابر ماده ۱۷۰ ق.م «حیوان گم شده(ضالّه) عبارت از حیوان مملوکی است که بدون متصرف یافت شود. ولی اگر حیوان مزبور در چراگاه یا نزدیک آبی یافت شود یا متمکن از دفاع خود در مقابل حیوانات درنده باشد، ضاله محسوب نمی گردد» بنابراین، حیوانی ضاله محسوب می شود که:

اولاً، مالک داشته باشد؛

ثانیاً، بدون متصرف یافت شود؛

ثالثاً؛ در چراگاه یا نزدیک آب و متمکن از دفاع خود در مقابل حیوانات درنده نباشد.

۴۵- منظور از حق عینی اصلی و حق عینی تبعی را با ذکر مثال توضیح دهید؟ ص ۱۸۷

ج: حقوق عینی اصلی حقوقی هستند که به طور مستقل به چیزی تعلق گرفته اند یعنی خود به استقلال، مورد احتیاج و استفاده بشر می باشند. مهمترین این حقوق مالکیت است.

حقوق عینی تبعی حقوقی را گویند که به عنوان وثیقه دین به کار می روند و بدین جهت استقلال نداشته، تابع دین می باشند، مانند حق رهن.

۴۶- مالکیت را تعریف کنید و خصوصیات آن را بنویسید؟ ص ۱۸۹

ج: مالکیت مهمترین حق عینی است و عبارت از رابطه ای است بین شخص و شیء که به وی حق همه گونه تصرف و انتفاع را می دهد. مالکیت حقی است مطلق و انحصاری.

خصوصیات: ۱- مالکیت حقی است مطلق ۲- مالکیت حقی است انحصاری

۴۷- منظور از مطلق بودن مالکیت چیست و چه استثنائی بر آن وارد است؟ اصل ۴۰ ص ۱۸۹

ج: قابل ذکر است که اطلاق حق مالکیت با استثنای فراوان مواجه شده است و قوانین مختلف آن را محدود کرده است. اصل ۴۰ قانون اساسی اجازه نمی دهد که اعمال حق مالکیت وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی باشد. در حقیقت این اصل به قاعده لاضرر که محدود کننده قاعده تسلیط است اشارت دارد.

۴۸- منظور از انحصاری بودن مالکیت چیست و چه امتیازاتی می تواند به دنبال داشته باشد مثال بزنید؟ ص ۱۹۰

ج: بدین معنی که مالک حق دارد منحصراً از مال خود بهره مند شود و از تصرفات دیگران در آن جلوگیری نماید، هر چند که این تصرفات هیچ ضرری به حال او نداشته باشد.

۱- حق استعمال مثلاً در خانه اش سکونت کند و در اتومبیلش سوار شود.

۲- حق استثمار مثلاً خانه اش را اجاره دهد یا از ثمره درختش استفاده کند. ۳- حق اخراج از ملکیت مثل فروش، صلح و...

۴۹- انواع تصرف برای مالک را بررسی کنید؟ ۱۹۱

ج: اول - تصرفات ناقله، یعنی تصرفاتی که سبب انتقال عین است مانند فروش مال.

دوم - تصرفات استیفائی، یعنی تصرفاتی که برای استیفاء منفعت انجام می شود، مانند سکونت در خانه، یا استفاده از میوه درخت.

سوم - تصرفات اصلاحی، یعنی تصرفاتی که برای بهسازی و استفاده بهینه از مال صورت می گیرد، مانند دیوارکشی زمین یا تعمیر بنا.

۵۰- منظور از دائمی بودن مالکیت چیست؟ ص ۱۹۱

ج: مالکیت عین حقی دائمی است، به این معنی که مدت معینی ندارد و تا موضوع آن باقی است، مالکیت هم باقی می ماند و با عدم استفاده یا معطل گذاردن مال، از بین نمی رود. البته انتقال مال به دیگری از طریق معاملات ناقله مانند فروش یا از راه ارث و وصیت منافاتی با وصف یاد شده ندارد؛ زیرا در این موارد مالک تغییر می یابد ولی مالکیت باقی است. به عنوان استثنا بر قاعده فوق میتوان اعراض را ذکر کرد که به موجب آن مالکیت ساقط می شود و مال در زمره مباحات قرار می گیرد.

۵۱- وضعیت مالکیت نماء یا حاصل از اصله را با توجه به ماده ۳۳ قانون مدنی بررسی کنید؟ ۳ مورد ص ۱۹۳

ج: درخت و محصول مال صاحب اصله و حبه خواهد بود اگرچه بدون رضایت صاحب زمین کاشته باشد (ماده ۳۳ ق.م). این حکم متخذ از یک قاعده فقهی است که مقرر می دارد «الزرع للزارع و لو كان غاصباً»، یعنی زراعت مال زارع است اگر چه غاصب باشد.

۱- صاحب نهال یا دانه آن را در زمین دیگری، بدون رضایت مالک زمین، می کارد. در این فرض درخت و محصول از آن صاحب نهال یا دانه است و او باید به مالک زمین اجرت المثل بدهد.

۲- صاحب زمین نهال یا دانه دیگری را، بدون رضایت او در زمین خود بکارد. در این فرض نیز درخت یا محصول متعلق به صاحب نهال یا دانه است چیزی به مالک زمین داده نمی شود.

۳- ممکن است کسی نهال یا بذر دیگری در زمین شخص دیگر بدون اذن صاحب نهال یا بذر و مالک زمین بکارد. در این فرض نیز محصول متعلق به صاحب نهال یا بذر است. البته مالک زمین می تواند اجرت هر مثل آن را از صاحب محصول یا کارنده مطالبه کند و آنان در این خصوص مسولیت تضامنی دارند.

۵۲- منظور از قاعده ی لاضرر با توجه به مواد قانونی توضیح دهید؟ ص ۱۹۵

ج: اصل چهلم قانون اساسی سوء استفاده از حق را ممنوع اعلام کرده است. در این اصل چنین میخوانیم «هیچکس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد». و به موجب ماده ۱۳۲ این قانون: «کسی نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود، مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد».

۵۳- در چه مواردی مالک می تواند در ملک خود تصرفی نماید که مستلزم ضرر به غیر باشد توضیح دهید؟ ص ۱۹۶

ج: اولاً، تصرف به قدر متعارف باشد برای تشخیص اینکه تصرف به قدر متعارف است یا نه باید به عرف محل مراجعه کرد. مثلاً ساختن عمارت ۵ طبقه در محلی متعارف و در محل دیگر غیر متعارف محسوب می شود.

ثانیاً، تصرف برای رفع حاجت یا رفع ضرر از مالک باشد، چنانکه کسی برای رفع احتیاج چاهی در حدود متعارف در ملک خود بکند و از آن ضرری به همسایه برسد، یا آنکه برای رفع ضرر از خود، گله گوسفند یا سیلاب را از ملک خویش دور سازد و در نتیجه گله یا سیلاب به ملک دیگری وارد شده، خسارتی وارد آورد.

۵۴- هرگاه بین مالکین مجاور در مورد اشتراکی یا اختصاصی بودن حد فاصل نزاع و اختلافی روی دهد تکلیف چیست؟ ص

ج: قاعده کلی در این باب این است که حد فاصل بین دو ملک مشترک محسوب می شود، مگر اینکه دلیلی بر خلاف آن وجود داشته باشد. ماده ۱۰۹ ق.م در این باب مقرر می دارد: «دیواری که ما بین دو ملک واقع است مشترک مابین صاحب آن دو ملک محسوب می شود، مگر اینکه قرینه یا دلیلی بر خلاف آن موجود باشد».

۵۵- منظور از اماره ی تصرف را نوشته و هر کدام را توضیح دهید؟ ص ۲۱۷

ج: ماده ۱۰۹ یک اماره قانونی در این باب به وجود آورده است که به موجب آن دیوار واقع بین دو ملک اشتراکی به شمار می آید، مگر اینکه با یک دلیل قانونی مانند سند و اقرار یا یک قرینه خلاف آن ثابت گردد.

۱- ترصیف: ترصیف در بنا آن است که قسمتی از بنا به طور قفل و بست به دیوار متصل باشد، مانند طاق های آجری که به طور قفل و بست به دیوار پیوسته است.

۲- وضع سر تیر: ممکن است سر تیر عمارت یکی از مالکین روی دیوار فاصل گذاشته شده باشد. در این صورت دیوار مال اختصاصی وی محسوب خواهد شد. و بر اساس ماده ۱۱۱ ق.م « هرگاه از دو طرف، بنا متصل به دیوار، به طور ترصیف باشد و یا از هر دو طرف به روی دیوار، سرتیر گذاشته شده باشد آن دیوار محکوم به اشتراک است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود».

۵۶- آیا وجود دلالتی مانند: ترصیف، وضع سر تیر، طاقچه و... دلیل بر مالکیت اختصاصی دیوار است؟ ص ۲۱۸

ج: ترصیف و وضع سر تیر و طاقچه و رف و نما دلیل قطعی بر اختصاصی بودن دیوار نیست؛ بلکه با وجود قرائن مذکور می توان اثبات کرد که دیوار اشتراکی است. به عبارت دیگر، قرینه فنی تا هنگامی دلیل اختصاصی بودن دیوار تلقی می شود که خلاف آن ثابت نشده باشد؛ مثلاً اگر به موجب سند ثابت شود که دیوار متعلق به مالک دیگر است قرینه فنی ارزش اثباتی خود را از دست خواهد داد.

۵۷- نحوه ی تصرف در دیوار مشترک را بررسی کنید؟ ص ۲۱۸

ج: بر طبق قواعد عمومی مالکیت، هیچ یک از شرکاء نمی تواند، بدون اجازه شریک یا شرکاء دیگر، در مال مشترک تصرف نماید. در مورد دیوار مشترک نیز این قاعده لازم الاجرا است. ماده ۱۱۸ ق.م « هیچ یک از دو شریک حق ندارند دیوار مشترک را بالا ببرد، یا روی آن بنا یا سر تیر بگذارد، یا دریچه و رف باز کند، یا هر نوع تصرفی نماید، مگر به اذن شریک دیگر»

ماده ۱۱۹ ق.م « هر یک از شرکاء بر روی دیوار مشترک سر تیر داشته باشد نمی تواند بدون رضای شریک دیگر تیرها را از جای خود تغییر دهد و به جای دیگر از دیوار بگذارد»، چه این عمل تصرف در مال مشترک بدون رضای شریک دیگر است.

۵۸- در صورت نیاز به تعمیر و تجدید بنای دیوار مشترک، تکلیف چیست؟ ص ۲۱۹

ج: ماده ۱۱۵ ق.م «در صورتی دیوار مشترک خراب شود واحد شریکین از تجدید بنا و اجازه تصرفی در مبنای مشترک امتناع نماید، شریک دیگر می تواند در حصه خاص خود تجدید بنای دیوار را کند» و بدین طریق از خود دفع ضرر کند.

و بر اساس ماده ۱۱۳ ق.م اگر دیوار مشترک نیاز به تعمیر یا تزئین یا تجدید بنا کنند، باید در پرداخت مخارج نیز شرکت کنند.

۵۹- منظور از قسمت های اختصاصی و مشترک آپارتمان را بنویسید و برای هر کدام مثال بزنید؟ ص ۲۲۳

ج: اصولاً، هر طبقه ملک اختصاصی مالک آن است، مگر قسمت هایی که مورد استفاده مشترک هر دو مالک باشد. بنابراین:

- ماده ۱۲۶ ق.م «دیوار های طبقه تحتانی ملک اختصاصی صاحب آن و دیوار های طبقه فوقانی مال مالک این طبقه محسوب می شود» و نیز ماده ۱۲۷ ق.م «پله فوقانی، ملک صاحب طبق فوقانی محسوب است، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود».

- ماده ۱۲۶ ق.م «سقف مابین دو اطاق و نیز قسمتهای دیگر که مورد استفاده ی مشترک است (مانند آب انبار، مستراح و حیاط) ملک مشترک مالکین طبقات خواهد بود مگر اینکه دلیلی بر خلاف آن وجود داشته باشد» مثلاً، ممکن است به موجب سندی ترتیب دیگری در مالکیت اتخاذ شده باشد؛ در این صورت سند مزبور ملاک عمل خواهد بود.

۶۰- معیار حقوق و تکالیف مالکین را در استفاده از قسمت های مشترک آپارتمان را بررسی کنید؟ ص ۲۲۴

ج: ماده ۳ قانون «مالک هر یک از آپارتمانها نسبت به قسمت های مشترک ذیحق است و حق هر مالک در قسمت اختصاصی و حق وی نسبت به قسمت های مشترک غیر قابل تفکیک است و در صورت انتقال قسمت اختصاصی، انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود»

به عبارت واضح تر حقوق و تکالیف هر یک از مالکین راجع به قسمت های مشترک با توجه به نسبت ماحت قسمت اختصاصی وی به مجموع مساحت قسمت های اختصاصی تمام ساختمان تعیین خواهد شد.

۶۱- در صورت امتناع مالک یا احدی از مالکین، از پرداخت هزینه های مشترک تکلیف چیست؟ ص ۲۲۶

ج: - در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک، مدیر یا هیأت مدیران به وسیله اظهار نامه، با ذکر مبلغ و صورت ریز بدهی، آن را مطالبه می نمایند.

- هرگاه مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهار نامه بدهی خود را نپردازد، مدیر یا هیأت مدیران می توانند از دادن خدمات مشترک، از قبیل شوفاژ، تهویه مطبوع، آب گرم، برق، گاز، به او خود داری کنند.

- هرگاه مالک یا استفاده کننده اقدام به تصفیه حساب نکند، اداره ثبت محل وقوع آپارتمان، به تقاضای مدیر یا هیأت مدیران، برای وصول وجه، بر طبق اظهار نامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد. بنابراین، اظهار نامه مزبور از اسناد لازم الاجرا به شمار آمده که از طریق اداره ثبت اسناد قابل وصول است.

- در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا موثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می توانند به مراجع قضائی جهت وصول سهم ممتنع از هزینه های مشترک شکایت کنند. به اینگونه شکایات خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دادگاه موظف است واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموع ارائه می شود محروم کند و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه ی جریمه نماید.

۶۲- اجبار به تجدید بنا در قانون مدنی با اجبار به تجدید بنا در قانون تملک آپارتمان ها چه تفاوتی دارد و اجبار به تجدید بنا در قانون تملک آپارتمان ها تحت چه شرایطی پذیرفته شده است؟ ص ۲۲۶، ۲۲۷، ماده ۱۳ و ۱۱۴ و...

ج: در حالی که برابر قانون مدنی، اجبار به تجدید بنای مشترک فقط در صورتی مجاز است که دفع ضرر به نحو دیگری ممکن نباشد (ماده ۱۱۴ ق.م)، و اجبار به تجدید بنای اختصاصی هم تجاوز به حق مالکیت محسوب می شود و اصولاً مجاز نیست، قانون تملک آپارتمانها اجبار به تجدید بنای ساختمان مجموعه آپارتمانی را با شرایطی پذیرفته است. این اجبار نه تنها قسمت های مشترک، بلکه قسمت های اختصاصی را نیز در بر می گیرد.

ماده ۱۳- در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمتهای اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می توانند بر اساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هریک از مالکان از بنا و هزینه های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند.

۱- به تشخیص سه نفر از کارشناسان دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده یا ساختمان به دلیل دیگری دچار فرسودگی کلی شده باشد؛

۲- بیم خطر یا ضرر مالی جانی برود؛

۳- اکثریت مالکان قسمتهای اختصاصی تصمیم به تجدید بنای ساختمان بگیرند و اقلیت با آن موافق نباشند؛

۴- بر اساس حکم دادگاه، مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان مخالف تأمین کند.

۵- مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان مخالف تأمین کند.

۶۳- تصرف را تعریف نموده و ارکان آن را توضیح دهید؟ ص ۲۳۱

ج: عبارت است از تسلط و استیلاء بر مال در مقام اعمال حق. تصرف بدین معنی برابر ماده ی ۳۵ ق.م.دلیل مالکیت است. این قاعده در اصطلاح حقوق مدنی قاعده ی ید یا اماره ید نلمیده می شود. در حقیقت، تصرف یک اماره قانونی است یعنی وضعی است که به حکم قانون دلیل بر مالکیت شناخته شده است (ماده ۱۳۲۲ ق.م.د)

اول. رکن مادی عبارت است از تسلط مادی بر مال و انجام اعمال مادی (مانند خراب کردن و تعمیر خانه، برداشت محصول مزرعه، سوار شدن در اتومبیل) یا اعمال حقوقی (مانند بیع، اجاره و رهن) نسبت به آن.

دوم. رکن معنوی عبارت است از تصور دارا بودن حق مالکیت و قصد شخص به اینکه مانند مالک رفتار نماید. بنابراین، تصرف مستأجر و ولی و وکیل که مال غیر را در تصرف دارند و از طرف او اعمال مادی یا حقوقی نسبت به آن انجام می دهند فاقد رکن معنوی تصرف است.

۶۴- تصرف در چه صورتی به عنوان دلیل مالکیت تلقی می شود؟ ص ۲۳۳

ج: ماده ۳۷ ق.م. «اگر متصرف فعلی، اقرار کند که ملک، سابقا مال مدعی او بوده است، در این صورت مشارالیه نمی تواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور، به تصرف خود استناد کند مگر اینکه ثابت نماید که ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است».

*۶۵- وضعیت سایر ادله را بعد از اقرار در خصوص ارزش اثباتی تصرف بررسی کنید؟ ص ۲۳۶

توجه: احتمال آوردن این سوال در امتحان خیلی خیلی ضعیف است.

ج:

۶۶- تصرف عدوانی را تعریف کنید؟ ص ۲۳۶

ج: تصرف عدوانی عبارت است از این است که کسی مالی را به زور و بدون مجوز قانونی از تصرف دیگری خارج نماید.

۶۷- قانون در خصوص حمایت از تصرف غیر عدوانی در مورد اموال منقول چه اموری پیش بینی کرده است؟ ص ۲۳۶

ج: هرگاه کسی اقدام به تصرف عدوانی نماید، یعنی در صدد برآید که مال منقولی را از تصرف متصرف بدون رضایت او خارج سازد، مامورین نیروی انتظامی و در صورت نبودن آنها فرماندار و بخشدار محل مکلف هستند از اقداماتی که برای تصرف عدوانی می شود جلوگیری نمایند، اگر چه عمل مزبور به استناد ادعای حقی نسبت به آن مال باشد.

۶۸- قانون در خصوص حمایت از تصرف غیر قانونی اموال غیر منقول چه تدبیری به کار برده است؟ ص ۲۳۷

ج: هرگاه تصرف عدوانی در مرئی و منظر ضابطین دادگستری (مامورین انتظامی) باشد، ضابطین مسکور مکلفند به شکایت خواهان رسیدگی و با حفظ وضع موجود از انجام اقدامات بعدی جلوگیری نمایند و جریان را به مراجع قضائی اطلاع داده، برابر نظر مراجع یاد شده اقدام نمایند. (ماده ۱۶۶ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۹).

هرگاه تصرف عدوانی مال غیر منقول در مرئی و منظر ضابطین دادگستری نباشد، خواهان باید برای رفع تصرف عدوانی به مراجع قضائی مراجعه کند. رسیدگی به این دعوی تابع تشریفات آیین دادرسی مدنی نیست و خارج از نوبت به عمل می آید.

۶۹- منظور از رفع مزاحمت را بنویسید با ذکر مثال؟ ص ۲۳۸

ج: ممکن است کسی مزاحم استفاده و تصرفات متصرف باشد، بدون اینکه مال را از تصرف وی خارج سازد. مثلا کسی، بدون اینکه حق ارتفاقی در ملک غیر داشته باشد، ناودانی به طرف آن ملک بگذارد و یا کسی جلوی خانه دیگری مصالح ساختمانی بریزد یا جلوی در ورودی منزل وی وسیله نقلیه ای بگذارد و مانع عبور و مرور ساکنین خانه شود. این نوع عمل را مزاحمت گویند و برای رفع مزاحمت همان مقرراتی که درباره ی تصرف عدوانی گفته شد جاری است.

۷۰- ممانعت از حق را با ذکر مثال توضیح دهید؟ ص ۲۳۹

ج: ماده ۱۵۹ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب - «دعوی ممانعت از حق عبارت است از: تقاضای کسی که رفع ممانعت از حق ارتفاق یا انتفاع خود را در ملک دیگری بخواهد». در این مورد، صاحب حق می تواند با شرایط مذکور درباره ی دعوی تصرف عدوانی و دعوی مزاحمت، به ضابطین دادگستری یا دادگاه مراجعه کند و رفع ممانعت از حق را درخواست نماید.

۷۱- اسباب تملک به استناد ماده ۱۴۰ قانون مدنی بنویسید؟ ص ۲۳۹، ۲۴۰

ج: ۱- به احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء مباحه؛ ۲- به وسیله عقود و تعهدات؛ ۳- به وسیله اخذ به شفعه؛ ۴- به ارث.

۷۲- عقد را تعریف کنید و نیز عقد تملیکی و عهدی را توضیح دهید؟ ص ماده ۱۸۳

ج: ماده ۱۸۳ ق.م «عقد عبارت است از اینکه یک چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد» مانند بیع و اجاره و هبه.

۷۳- شفعه را تعریف کنید؟ ص

ج: ماده ۸۰۸ ق.م «هرگاه مال غیر منقول قابل تقسیمی، بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک، حصه خود را به قصد بیع به شخص ثالثی منتقل کند شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و حصه مبیعه (فروخته شده) را تملک کند. این حق را حق شفعه و صاحب آن را شفیع می گویند»

۷۴- شرایط لازم برای اخذ شفعه را توضیح دهید؟ ص

ج: ۱- مال باید غیر منقول باشد. بنابراین در مال منقول حق شفعه ای نیست. به علاوه هرگاه ساختمان بدون زمین فروخته شود، حق شفعه نخواهد بود (ماده ۸۰۹ ق.م)، چنانکه ساختمان ملک خصوصی مشاع و زمین وقف باشد و یکی از مالکین ساختمان، سهم مشاع خود را بفروشد. در این صورت شریک دیگر حق شفعه ندارد.

۲- مال باید قابل تقسیم باشد. اگر مال غیر قابل تقسیم باشد، حق شفعه ای نخواهد بود.

۳- عده شرکاء نباید بیش از دو نفر باشد.

۴- انتقال به قصد بیع باشد و در معاملات دیگر، مانند صلح، حق شفعه وجود ندارد. اخذ به شفعه یک عمل حقوقی یک جانبه (ایقاع) است و احتیاجی به رضایت فروشنده یا خریدار ندارد و در تحقق آن کافی است که شریک، با اعلام اراده خود بر اخذ به شفعه، مال مورد معامله را تملک نماید. بنابراین، حق شفعه از موارد تحدید مالکیت خصوصی است.

۷۵- انواع منافع از حیث طبیعی مصنوعی یا عهدی با ذکر مثال توضیح دهید؟ ص ۲۵۰

۱- منافع عبارت است از منفعی که خود به خود و بدون کار انسان حاصل شود، مانند علف چمن زارها و درخت جنگلهای طبیعی.

۲- منافع مصنوعی عبارت از منفعی است که در نتیجه کار انسان حاصل گردد، مانند محصول کشاورزی و میوه درختی که به دست انسان کاشته شده باشد.

۳- منافع عهدی عبارت است از منفعی که در نتیجه قراردادی حاصل شود و بهره مستقیم مال نباشد، مانند اجاره بهای خانه.

۷۶- نماء را تعریف کنید و انواع نمانات را با ذکر مثال بنویسید؟ ص ۲۵۰

ج: نماء از ریشه نمو است و در اصطلاح حقوقی افزایش مادی یا معنوی است که در مال حاصل می شود، چنانکه درخت رشد میکند

یا میوه می آورد، یا حیوان شیر می دهد، یا بچه می آورد، یا اسب، در اثر تربیت برای شرکت در مسابقه، ارزش بیشتری پیدا می کند، نمانات ممکن است متصل باشد، مانند رشد درخت و فربهی حیوان، یا منفصل، مانند میوه درخت، پس از جدا شدن از آن، نتیجه حیوان.

۷۷- وضعیت نتیجه را در حیوانات بررسی کنید؟ ص ۲۵۱

ج: نتاج حیوانات در ملکیت، تابع مادر است و هر کس مالک مادر شد، مالک نتاج آن هم خواهد شد. بنابراین، نتیجه و به تعبیری بچه حیوان که خود یک نوع منفعت است، به علت تبعیت، متعلق به مالک حیوان مادر است.

در صورت اشکال دار بودن مطالب یا داشتن غلط املائی، جهت تصحیح آن، سوال مورد نظر را به این شماره پیامک یا از طریق

تلگرام بفرستید.

۰۹۳۹۴۹۰۳۹۹۳

با تشکر علی اکبری