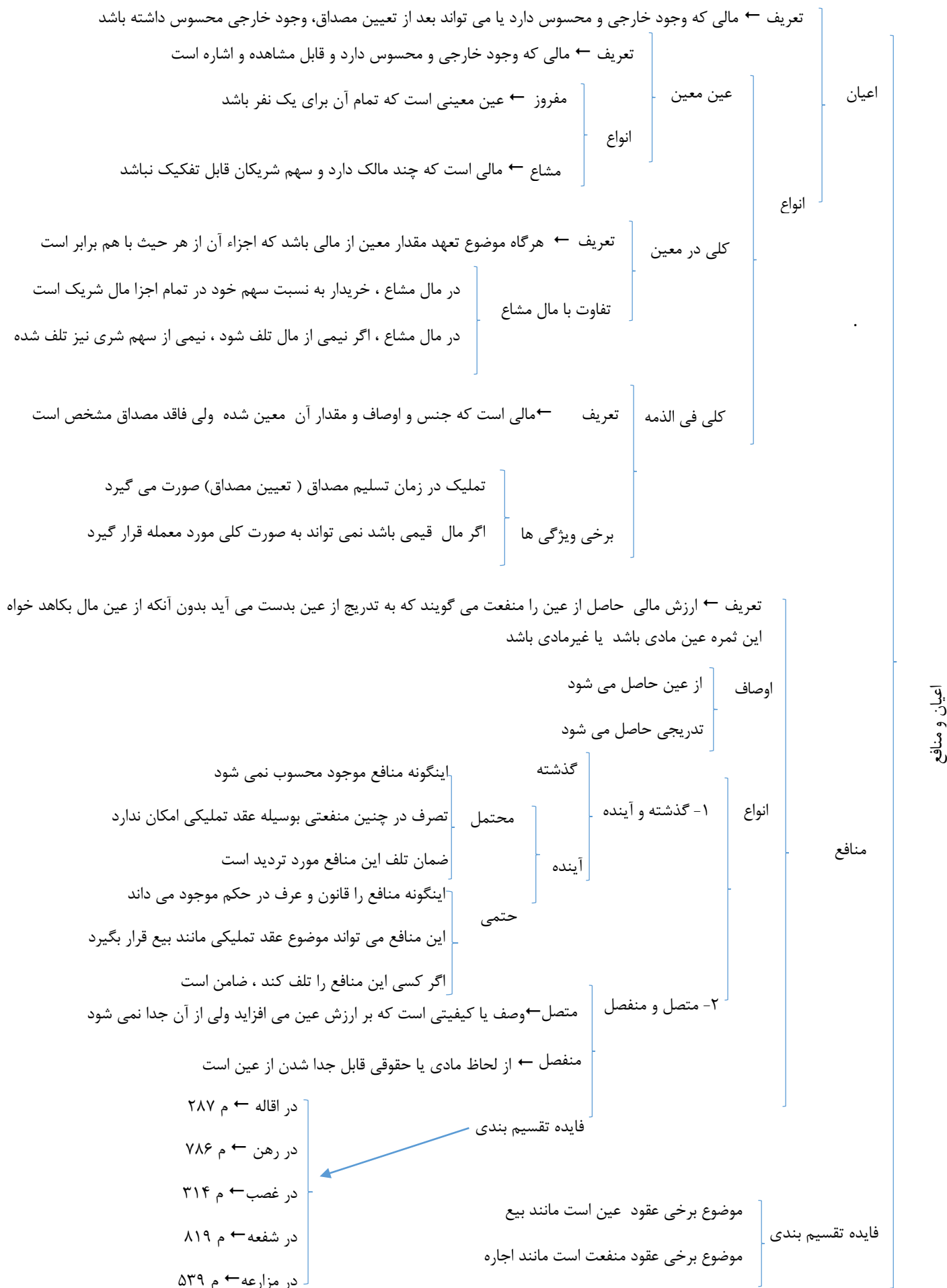


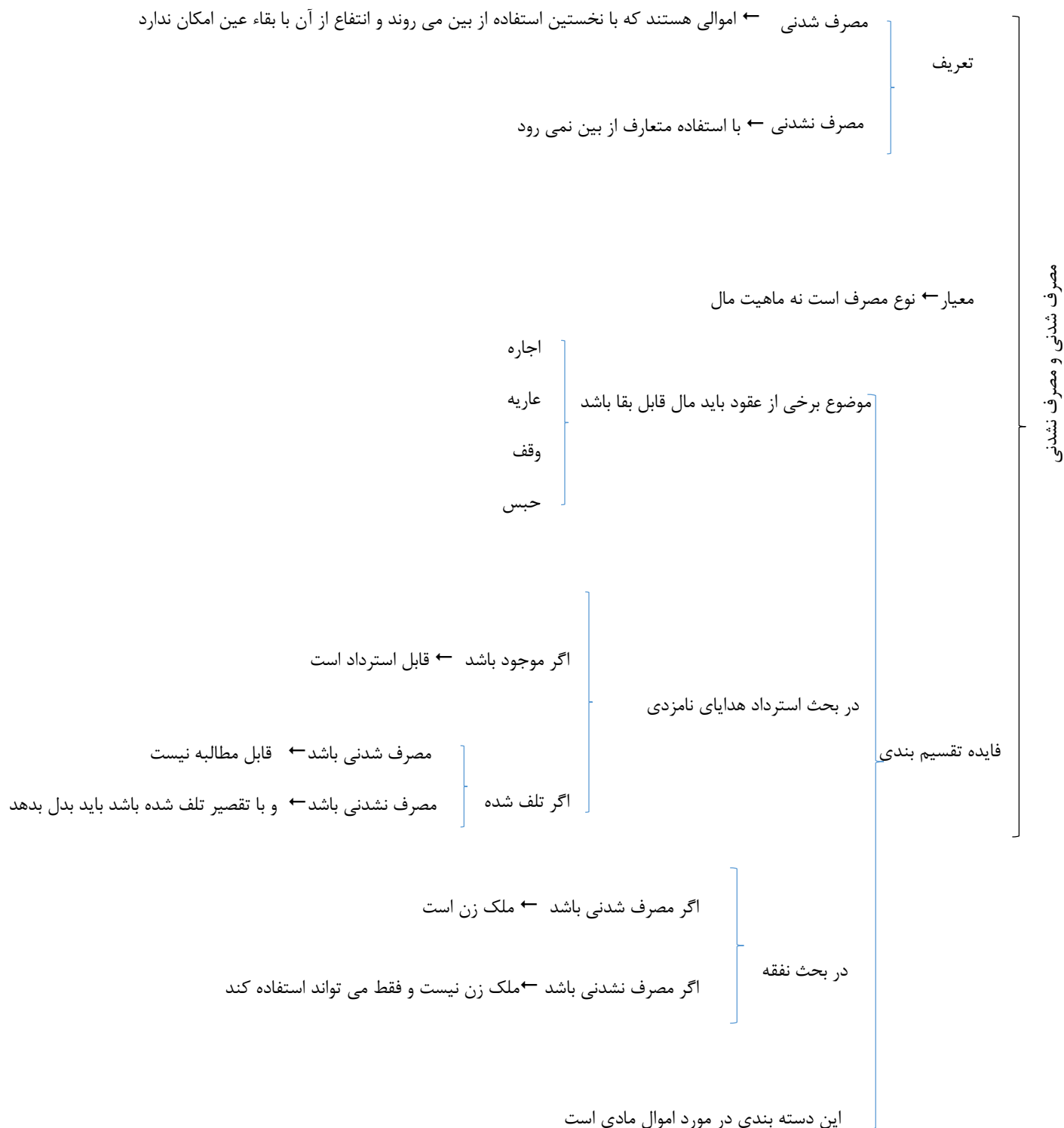
خلاصه مدنی ۲

مدرس : ندا نجفی خوزانی

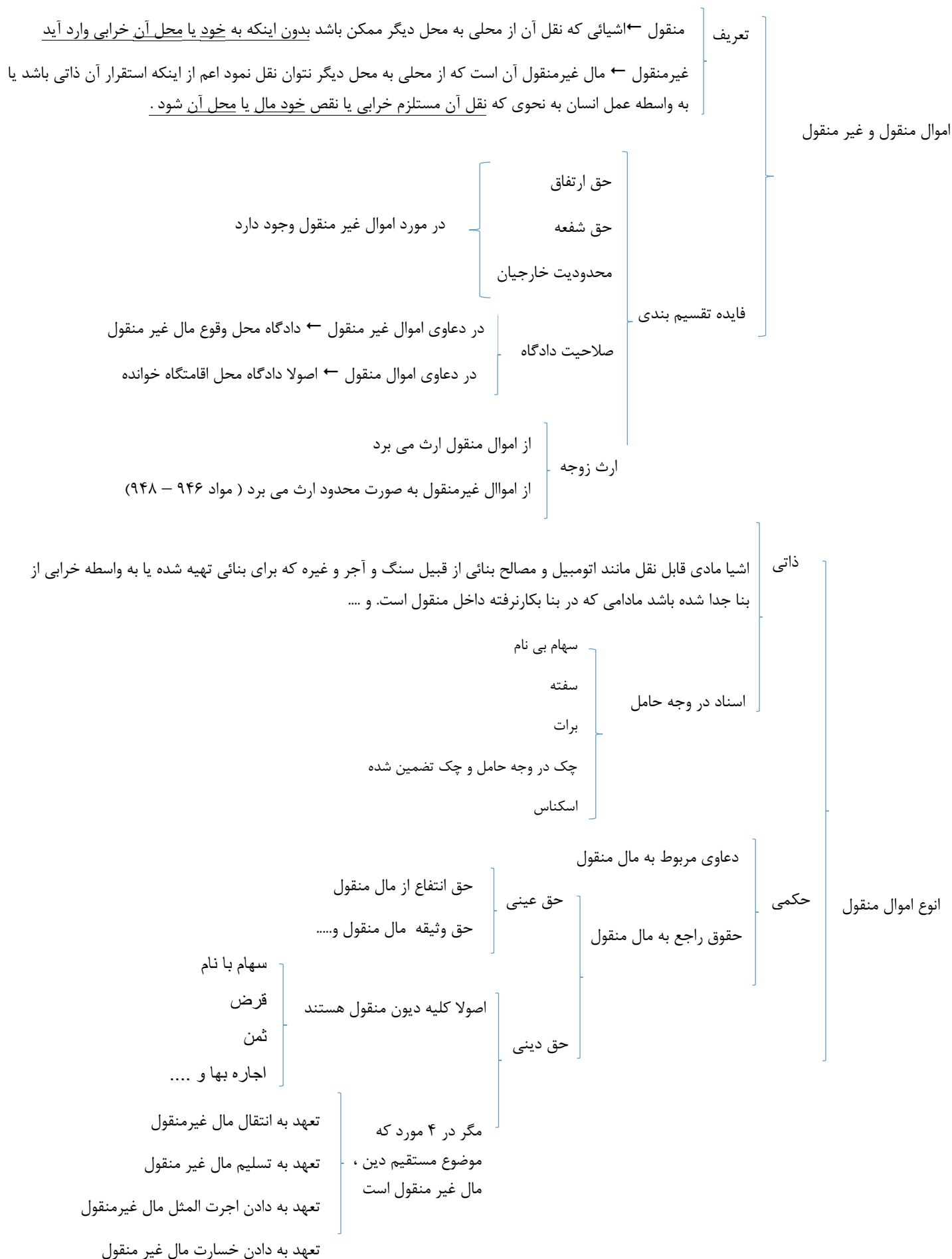
منابع امتحانی کتاب اموال و مالکیت دکتر صفای می باشد و جزوه صرفا جهت آشنایی دانشجو می باشد















اموال بدون مالک

(۱) مشترکات عمومی

(۲) مباحات

(۳) مجهول المالک

تعریف ← این دسته از اموال قابل تملک خصوصی نیستند و دولت صرفاً این اموال را اداره می کند

اموال عمومی توسط دولت قابل فروش نیست مگر به حکم قانون

اموال عمومی توسط دولت قابل توقیف نیست

اموال عمومی مالک خاص ندارد و در مالکیت عموم مردم است

تفاوت با اموال دولتی

(۱) مشترکات

عمومی

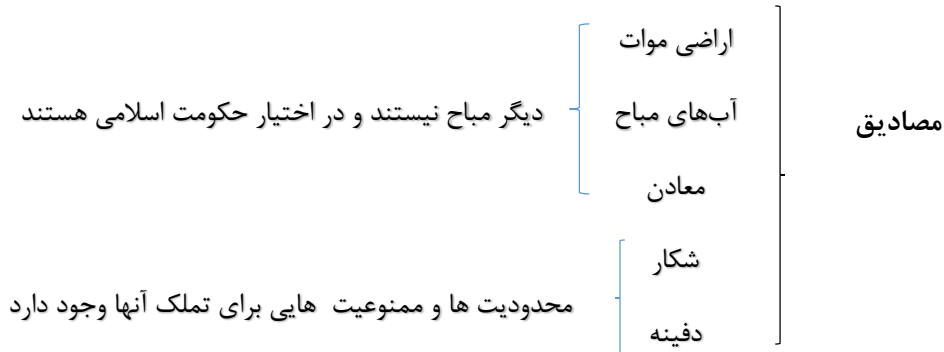
راه های عمومی، کوچه هایی که آخر آن ها مسدود نیست م ۲۴- هیچکس نمی تواند طرق و شوارع عامه و کوچه هائی را که آخر آنها مسدود نیست تملک نماید

اموالی که مورد استفاده عموم است م ۲۵- هیچکس نمی تواند اموالی را که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد از قبیل پلها و کاروانسراها و آب انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدان گاههای عمومی تملک کند . و همچنین است قنوات و چاهائی که مورد استفاده عموم است

مصادیق

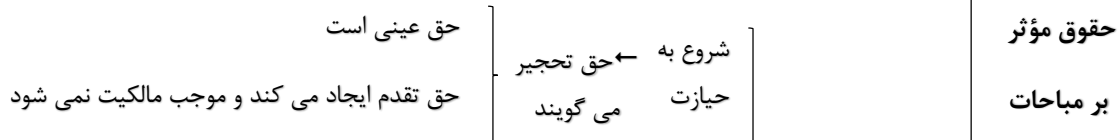
اموال اختصاص یافته به خدمات عمومی م ۲۶- اموال دولتی که معد است برای مصالح یا انتفاعات عمومی مثل استحکامات و قلاع و خندقها و خاکریزهای نظامی و قورخانه و اسلحه و ذخیره و سفاین جنگی و همچنین ائانه و ابنیه و عمارات دولتی و سیم های تلگرافی دولتی و موزه ها و کتابخانه های عمومی و آثار تاریخ و امثال آنها و بالجمله آنچه از اموال منقوله و غیر منقوله که دولت به عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد، قابل تملک خصوصی نیست و همچنین اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت و ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد

تعریف ← اموالی که ملک اشخاص نیست و مردم می توانند آنها را مطابق مقررات و قوانین تملک کرده یا انتفاع ببرند



(۲) مباحات

(۱) انتفاع ← هرکس می تواند با رعایت قوانین و نظامات راجعه به هریک از مباحات از آنها استفاده نماید. م ۹۲



تعریف ← مالی که مالک دارد اما مالک آن اثباتا مشخص نیست
پس ثبوتا ملک دارند اما اثباتا مالک ندارند
مالک از مال اعراض نکرده است

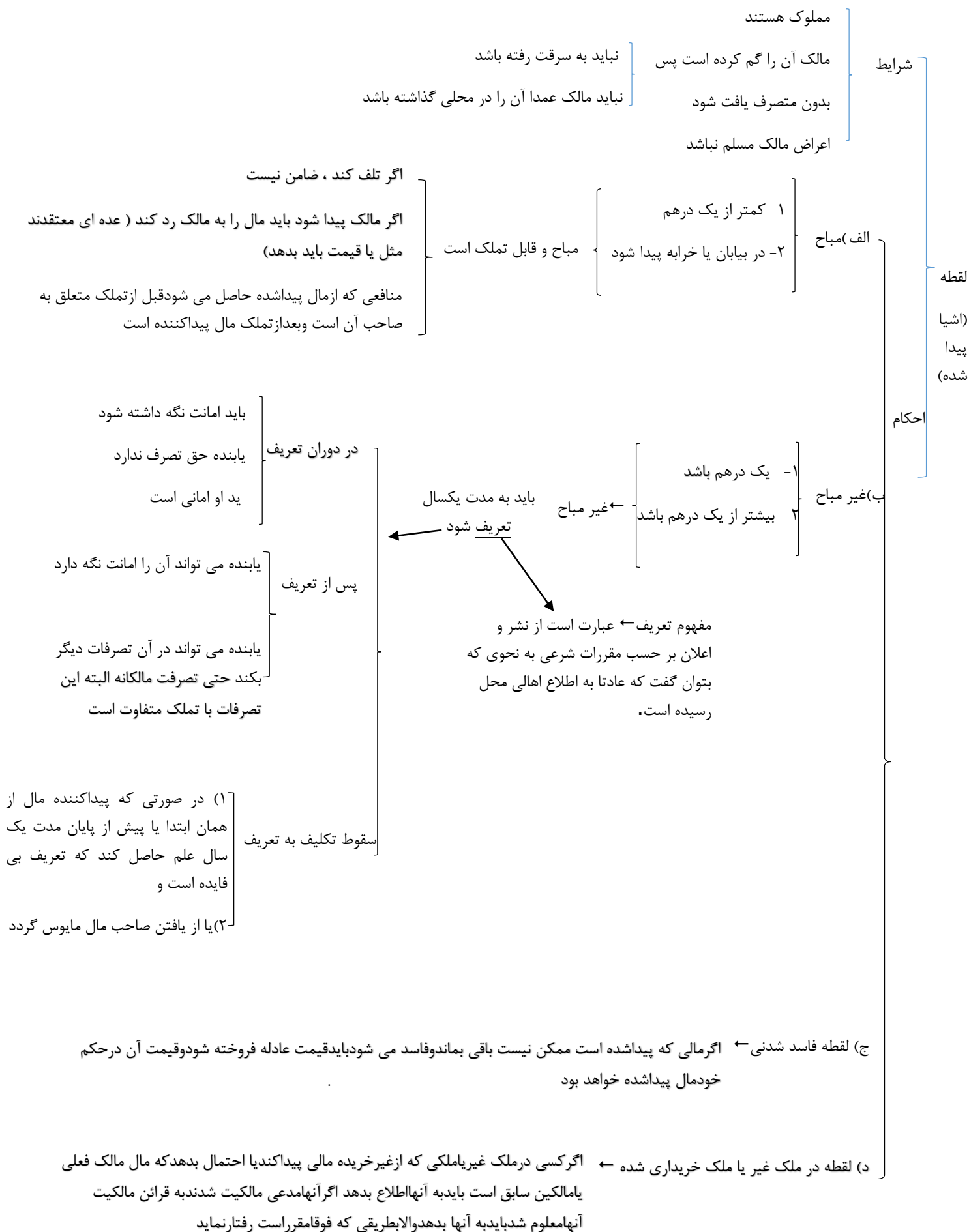
۳) مجهول المالک ← موارد مصرف مجهول المالک ← این اموال با اذن حاکم یا مأذون از قبل او به مصارف فقرا می‌رسد

انواع
لقطه
ضاله

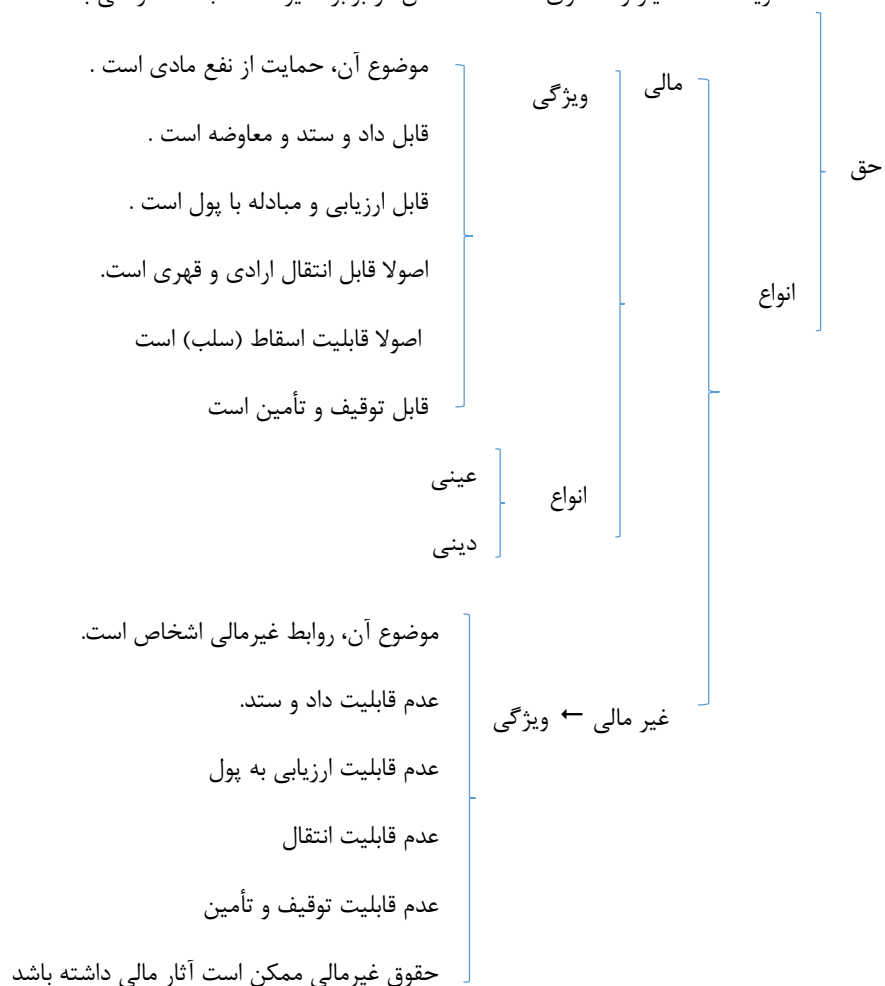
شرایط
مالک داشته باشد
بدون متصرف یافت شود
در چراگاه یا نزدیک آب و متمکن از دفاع خود در مقابل حیوانات درنده نباشد

حیوان ضاله
الف) تکلیف رد حیوان به مالک یا حاکم ← تملک این حیوانات ضاله به هیچ وجه مجاز نیست لذا هرکس حیوانات ضاله پیدا نماید باید آن را به مالک آن رد کند و اگر مالک را شناسد باید به حاکم یا قائم مقام او تسلیم کند و الا ضامن خواهد بود اگرچه آن را بعد از تصرف رها کرده باشد.

احکام
ب) مخارج نگهداری حیوان
اگر حیوان گمشده در نقاط مسکونه یافت شود و پیداکننده با دسترسی به حاکم یا قائم مقام او آن را تسلیم نکند حق مطالبه مخارج نگهداری آن را از مالک نخواهد داشت.
هرگاه حیوان ضاله در نقاط غیر مسکونه یافت شود پیداکننده می‌تواند مخارج نگهداری آن را از مالک مطالبه کند مشروط بر اینکه از حیوان انتفاعی نبرده باشد و الا مخارج نگهداری بامنافع حاصله احتساب و پیداکننده یا مالک فقط برای بقیه رجوع به یگدیگر خواهد داشت



تعریف ← امتیاز و اقتداری است که شخص در برابر سایر اعضاء جامعه دارا می باشد









- | | |
|--|----------------------------|
| <p>۱- به احیاء اراضی موات و حيازت اشیاء مباحه.</p> <p>۲ - بوسیله عقود و تعهدات.</p> <p>۳ - بوسیله اخذ به شفعه.</p> <p>۴ - به ارث .</p> | } اسباب ایجاد کننده مالکیت |
|--|----------------------------|

- | | |
|--|----------------------------|
| <p>۱- محدودیت های ناشی از مجاورت املاک</p> <p>۲- محدودیت های ناشی از اشاعه</p> <p>۳ - محدودیت های ناشی از قرارداد</p> <p>۴ - محدودیت های ناشی از حفظ نظم عمومی</p> | } عوامل محدود کننده مالکیت |
|--|----------------------------|

تعریف حق انتفاع ← حق انتفاع عبارت از حقی است که بموجب آن شخص می تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است مالک خاصی ندارد استفاده کند

تفاوت با اذن در انتفاع ← اذن در انتفاع ایقاع است و جایز است و هیچ حقی به طرف مقابل نمی دهد. اذن در انتفاع از سوی مالک اصولاً قابل رجوع است مگر آنکه مالک حق رجوع خود را به وجه ملزومی ساقط کرده باشد یا رجوع او برخلاف نظم عمومی و اخلاق حسنه باشد

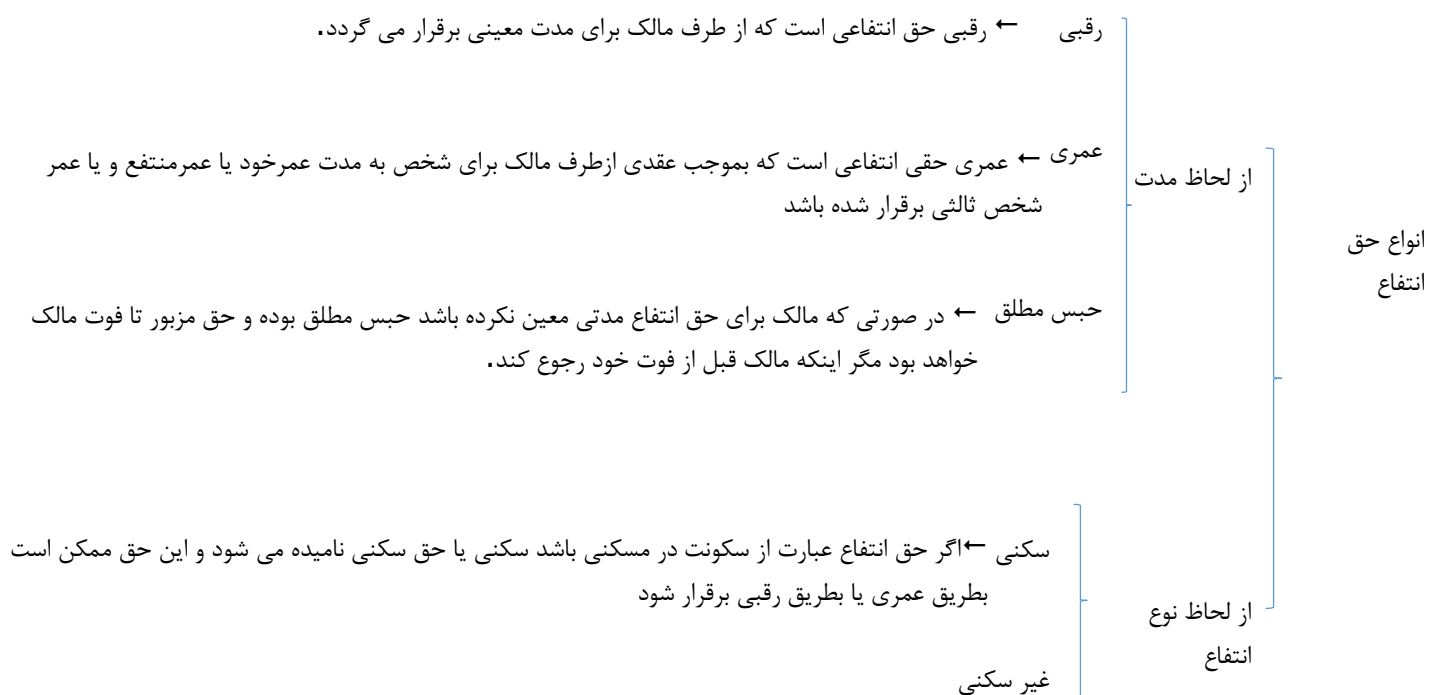
تفاوت با اباحه در انتفاع ← در اباحه انتفاع ، مال موضوع انتفاع ممکن است مصرف شدنی باشد

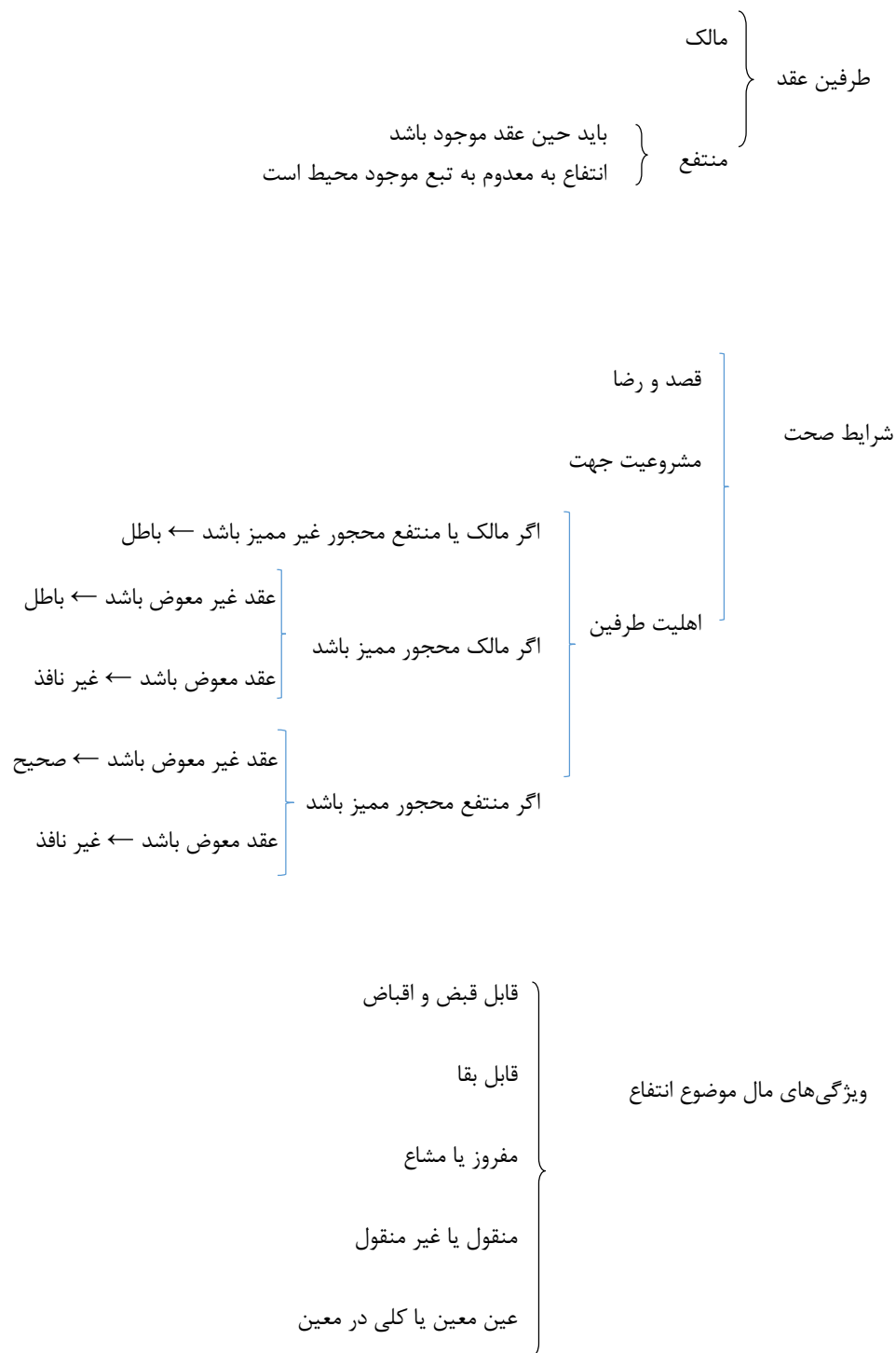
تفاوت حق
انتفاع با
مفاهیم مشابه

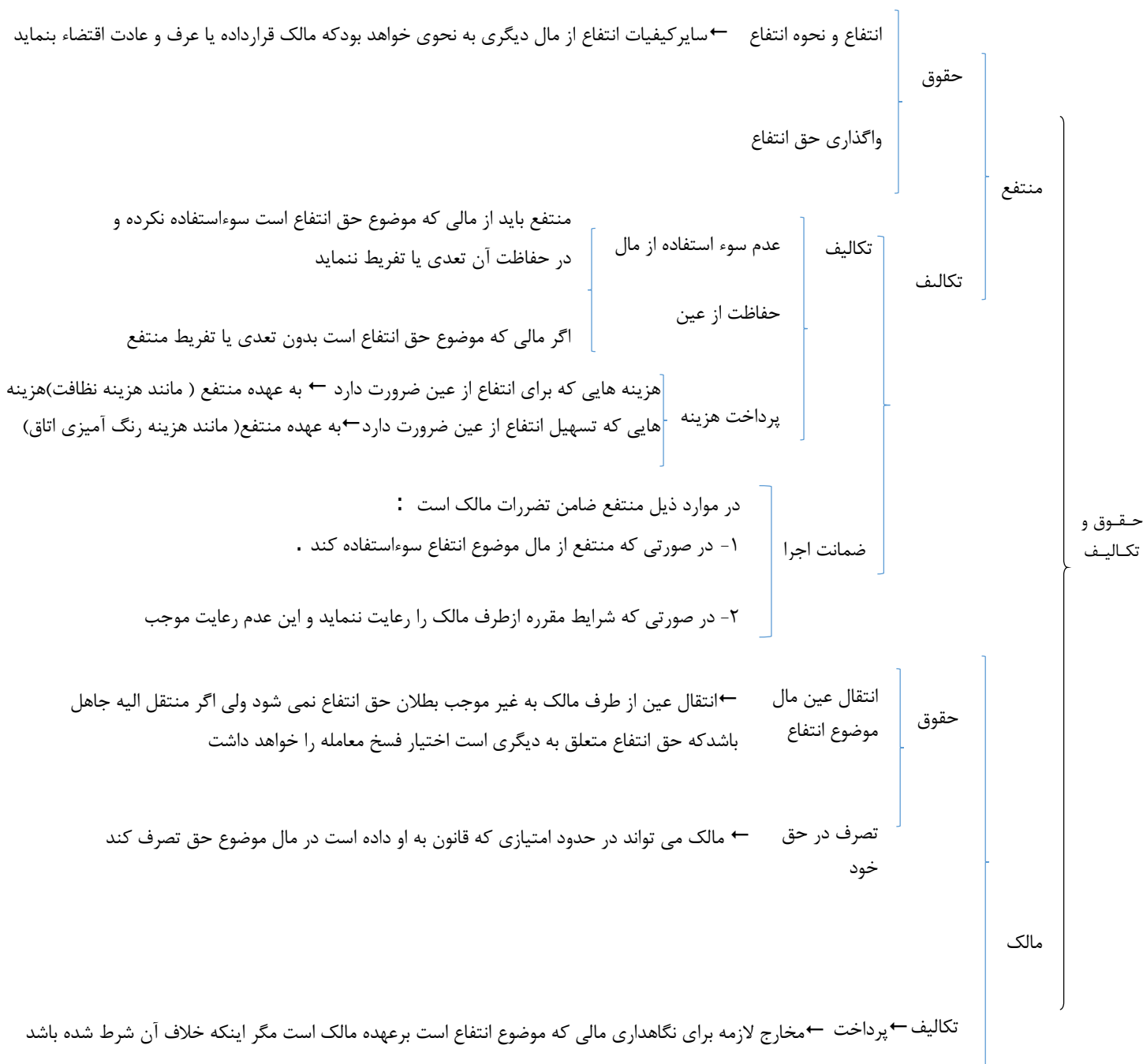
۱- مالک منفعت می تواند منفعتی را که مالک آن است به دیگری اجاره (تصرف حقوقی) دهد مگر اینکه مالک عین او را منع کرده باشد. (م ۴۷۴ ق.م) در حالی که دارنده حق انتفاع مجاز به اجاره دادن مال موضوع حق انتفاع نیست چون مالک آن نیست

تفاوت با مالکیت منفعت

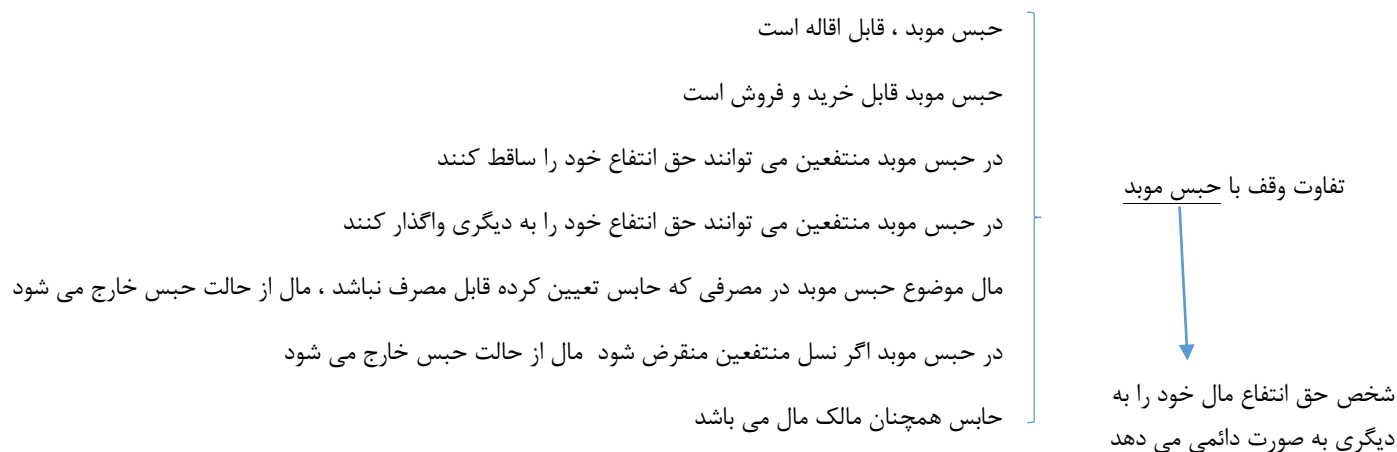
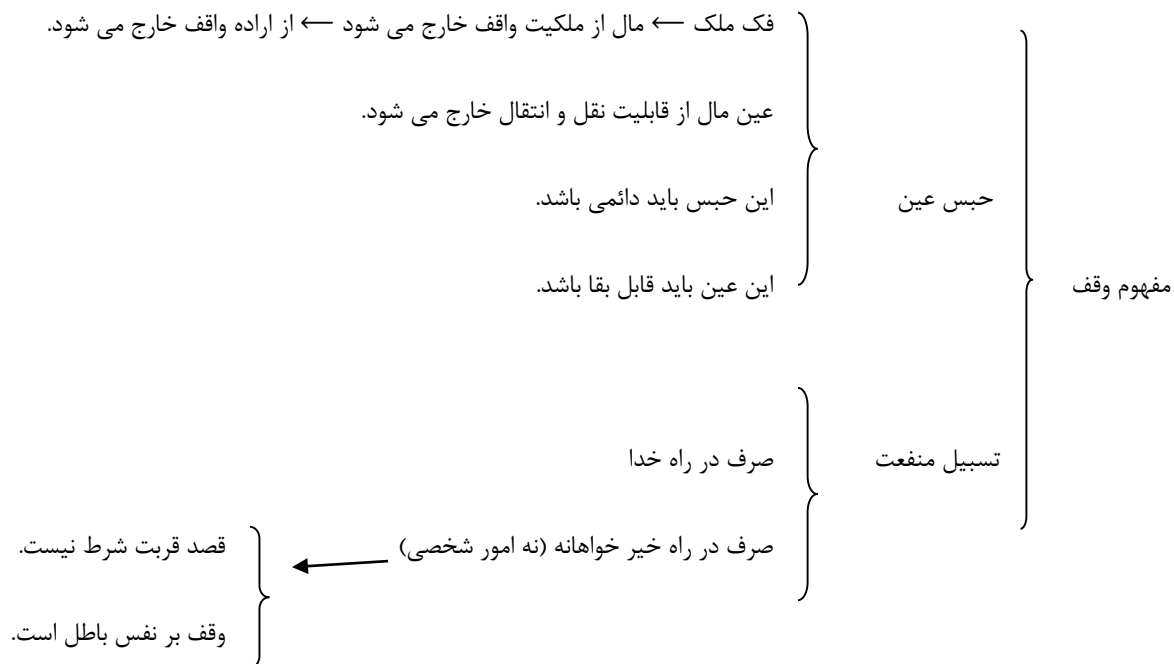
۲- در مالکیت منفعت، ذره های منفعت در ملک صاحب آن (مالک منفعت) بوجود می آید نه در مالکیت مالک عین













تملیکی ← به ملکیت شخصیت حقوقی موقوفه در می آید.

غیر معوض ← اگر شرط عوض کنیم ⇐ شرط باطل است ولی مبطل نیست.

الحاقی

جمعی ← زیرا بین واقف و بر حسب مورد، موقوف علیه یا حاکم منعقد می شود اما اثر آن به ثالث هم می رسد.

اقاله در آن راه ندارد

خیار شرط در آن راه ندارد

قابل تعلیق است

لازم

تغییر در مفاد آن ممکن نیست.

ویژگی

وقف

داخل کردن موقوف علیهم

خارج کردن موقوف علیهم

تغییر مصرف موقوفه

حتی اگر شرط شده باشد و اگر شرط شود این شرط باطل و غیر مبطل است.

طبق قانون

تعیین متولی

تغییر متولی

مگر شرط شده باشد.

طبق نظر دکترین

تعیین ناظر

تغییر ناظر

با فوت یا حجر واقف قبل از قبض ← وقف باطل است.

موقوف علیهم قبل از قبض

انقراض آنها ← قبض با طبقه بعدی است به شرطی که

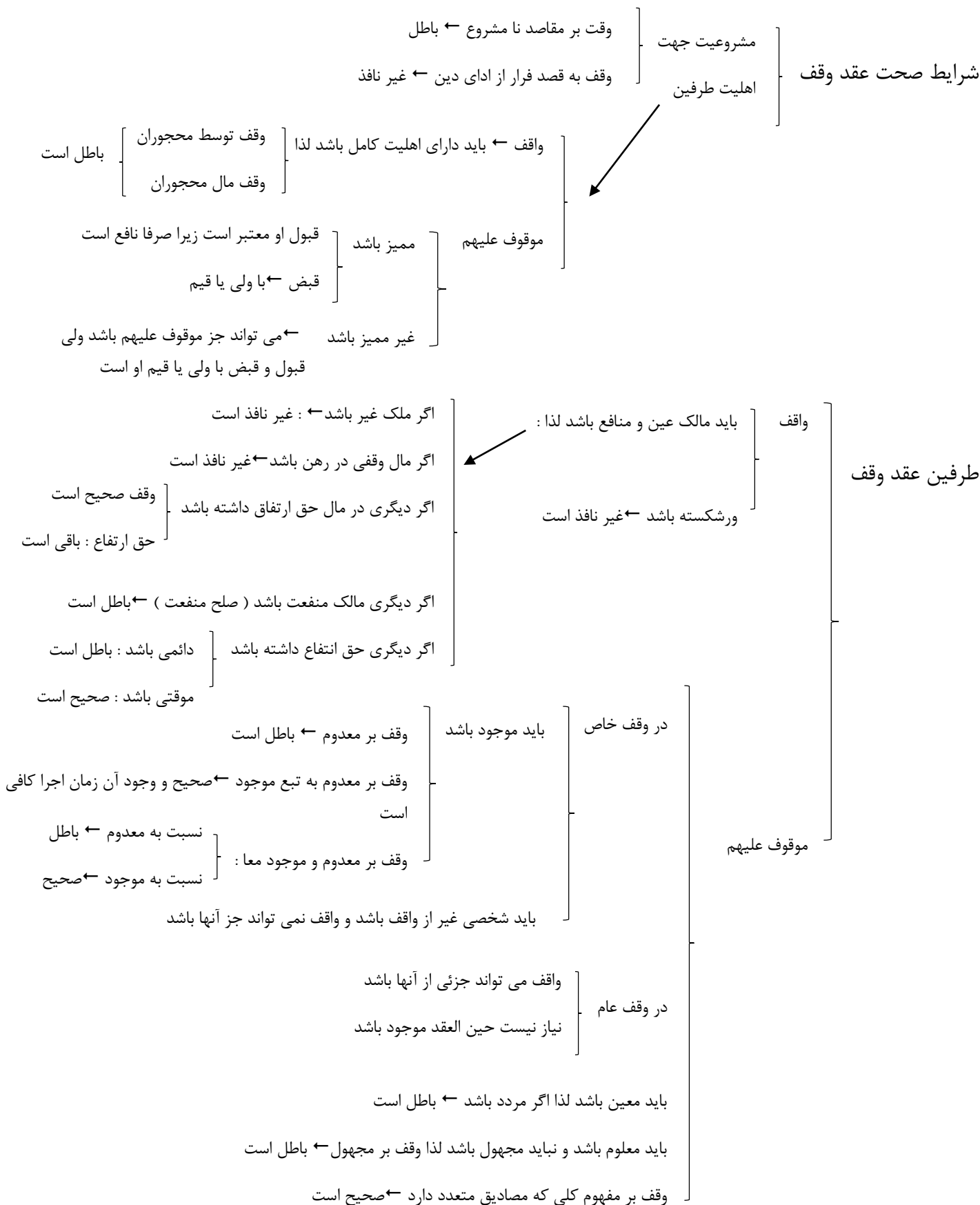
وقف نسلا بعد نسل باشد.

حجر آنها ← قبض با قیم طبقه اول است.

عینی ← قبض شده محقق است

واقف، اگر خود متولی باشد و قبل از به تصرف دادن، فوت کند، صحیح است.

واقعی ← واقف به تنهایی موقوف علیهم است یا اشخاص متعدد محصورى را موقوف علیهم قرار مى دهد و خودش نیز جز آن ها است. حکمی ← شرایطی قرار میدهد که اجرای آن باعث می شود نتیجه عاید او شود.	انواع
اگر واقف خود را متولی قرار دهد و مبلغ گزافی را برای دستمزد خود قرار دهد. واقف در وقف خاص جز موقوف علیه باشد ← عقد باطل موقوف علیهم باشد ← نسبت به سهم او باطل است. شرط کند دیون یا سایر مخارج او از محل منافع موقوفه تامین شود ← شرط باطل وقف برای دادن نفقه زوجه ← باطل است شرط به سود واقف به عهده موقوف علیهم ← شرط باطل است. اگر واقف به متولی دستور دهد بخشی از منافع وقف را مصرف ادای دیون او کند ← وقف این بخش باطل است.	وقف بر نفس مصادیق که وقف بر نفس است
در وقف عام اگر واقف خود، جزئی از موقوف علیهم باشد. وقف بر اولاد وقف بر خدمه وقف بر پدر و مادر	مصادیقی که وقف بر نفس نیست



مال موضوع وقف

قابل بقا باشد ← این بقا عرفی است و ملاک این نیست که بتوان تا ابد از آن استفاده کرد

منقول یا غیر منقول

باید معین باشد

قابل قبض باشد و عدم قابلیت قبض ممکن است به علت (طبیعت مال / ارتباط با واقف) باشد ولی اگر خود موقوف علیهم بتواند قبض کند صحیح است

باید عین باشد لذا وقف } منفعت ← باطل است

دین (سهام با نام) ، (کلی فی الذمه) ← باطل است

مفروز یا مشاع ← اگر مشاع باشد برای قبض نیاز به اذن شرکا است

مثلی یا قیمی

شامل توابع و متعلقات وقف نیز می شود ← مگر فروش مستقل آن جایز باشد و مالک آن را از وقف استثناء کرده باشد



ید متولی امانی است و تعدی یا تفریط کند ← ضامن است

متولی وکیل واقف نیست ، مدیر واقف است

تولیت متولی باید به وسیله شعبه تحقیق اداره ی اوقاف گواهی شود

اجرت متولی } اگر در وقف تعیین شده باشد ← اجرت قراردادی را به او می دهیم
 اگر در وقف تعیین نشده باشد ← اجرت المثل

واگذاری وظایف } تفویض } اصولا ← ممنوع است
 مگر ← واقف اذن صریح داده باشد
 واگذاری وظایف } توکیل } اصولا ← صحیح است
 مگر ← قید مباشرت شده باشد که در این صورت هر دو مسوول هستند

احکام

تولیت

متولی نمی تواند نسبت به موقوفه برای همیشه تعهد کند ، زیرا متولی بعدی الزامی به قبول آن ندارد

در صورت خیانت متولی } اگر شرط عزل شده باشد ← می توان عزل کرد

طبق قانون مدنی ← واقف یا حاکم نمی تواند کسی را که در ضمن عقد وقف متولی قرار داده شده است عزل کند مگر در صورتی که حق عزل شرط شده باشد و اگر خیانت متولی ظاهر شود حاکم ضم امین می کند
 اگر شرط عزل نشده باشد

طبق قانون اوقاف ← هر گاه متولی یا ناظر نسبت به عین یا منافع موقوفه تعدی یا تفریط نماید یا در انجام وظایف مقرر در وقفنامه و قانون و آیین نامه ها ومقررات مربوط مسامحه و اهمال ورزد، با رسیدگی شعبه تحقیق و حکم دادگاه حسب مورد معزول یا ممنوع المداخله یا ضم امین خواهد شد

?

عزل } در ق م : اگر شرط شده باشد قابل عزل است
 در قانون اوقات } تعدی یا تفریط کند
 اهمال یا مسامحه کند

اسباب زوال تولیت

منعزل ← اگر وصف مخصوصی در متولی شرط شده باشد و فاقد آن وصف گردد ← منعزل می شود

اجاره دادن مال موقوفه

فروش مال موقوفه به طور استثنائی

تقسیم ملک از وقف

تقسیم منافع

(۱) اجاره دادن مال ← هرگاه متولی با ملاحظه صرفه وقف مال موقوفه را اجاره دهد اجاره به فوت او باطل نمی گردد.
موقوفه : م ۴۹۹

(۲) به طور استثنائی
فروش مال وقفی

- ← بیع وقف در صورتی که خراب شود یا خوف آن باشد که منجر به خرابی گردد بطوری از آن ممکن نباشد در صورتی جایز است که عمران آن متعذر باشد یا کسی برای عمران آن حاضر نشود. که انتفاع
- (۱) م ۸۸
- ← هرگاه بعض موقوفه خراب یا مشرف به خرابی گردد بطوری که انتفاع از آن ممکن نباشد همان بعض فروخته می شود مگر اینکه خرابی بعض سبب سلب انتفاع قسمتی که باقیمانده است بشود در این صورت تمام فروخته می شود
- (۲) م ۸۹
- ← بیع مال وقف صحیح نیست مگر در موردی که بین موقوف علیهم تولید اختلاف شود به نحوی که بیم سفک دماء رود یا منجر به خرابی مال موقوفه گردد و همچنین در مواردی که در مبحث راجع به وقف مقرر است
- (۳) م ۳۴۹

(۴) قانون خرید اراضی

مورد نیاز دولت و

شهرداری

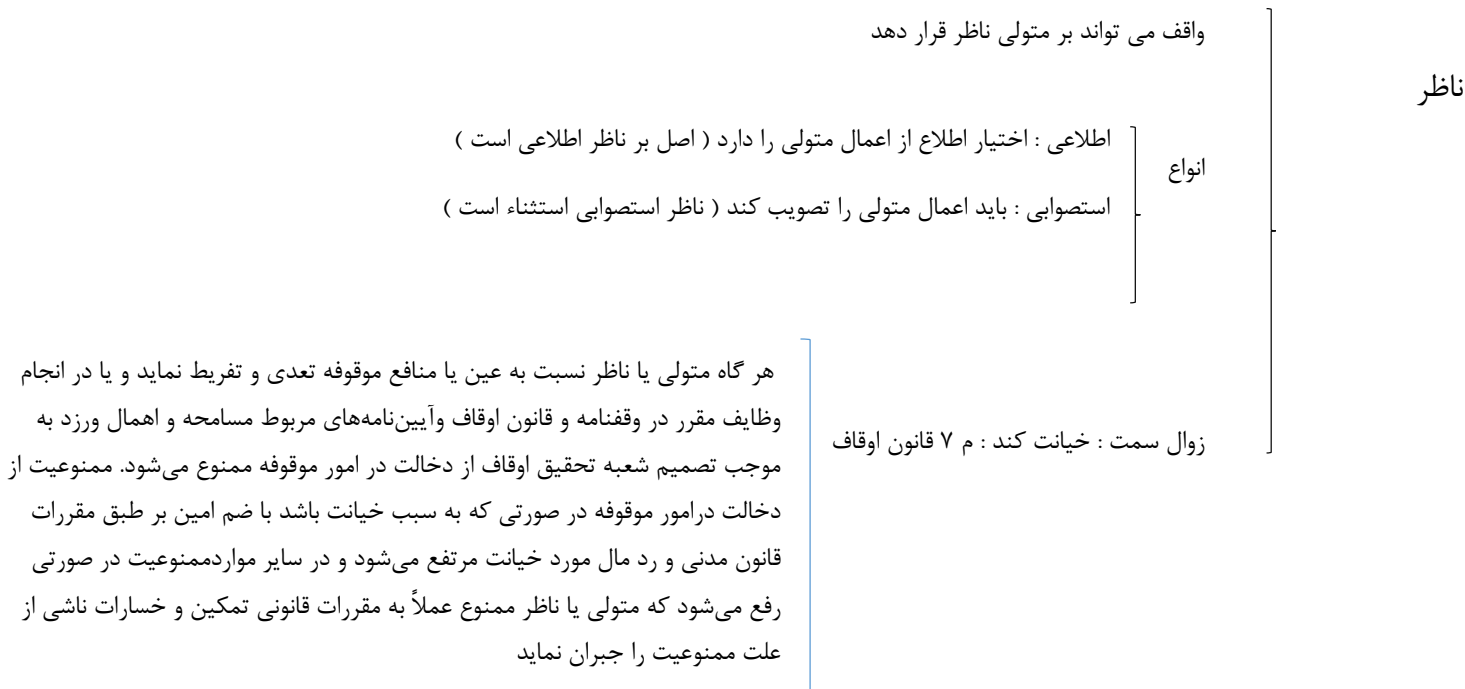
(۵) قانون افراز املاک

مشاعی

(۳) تقسیم ملک از وقف ← تقسیم ملک از وقف جایز است ولی تقسیم مال موقوفه بین موقوف علیهم جایز نیست
۵۹۷

حاصل فروش به بخودی خود وقف است و باید اقرب به غرض واقف شود

اصولا : بدون اذن متولی می توانند حصه خود را تصرف کنند مگر : واقف اذن در تصرف را شرط کرده باشد	بعد از آنکه منافع حاصل و حصه هر یک معین شد	تملك منافع وقف	
	قبل از تعیین حصه ، حق موقوف علیه بر مال معین نیست (و طلب است)		(۴) تقسیم منافع بین موقوف علیهم
مخارج لازم برای حفظ مال ، تعمیر عین ، و تحصیل منفعت از خود موقوفه تعیین می شود اگر واقف ترتیبی مقرر نکرده باشد این مخارج تعمیر و اصلاح و تحصیل منفعت بر حق موقوف علیهم مقدم است		تقدم مخارج وقف بر حق موقوف علیهم	
اگر واقف تعیین کرده باشد ← طبق آن عمل می کنیم که ممکن است به تساوی باشد یا به تفاوت	اگر واقف تعیین نکرده باشد در وقف عام ← متولی تعیین می کند در وقف خاص ← تساوی	نحوه تقسیم	



زوال سمت : خیانت کند : م ۷ قانون اوقاف

وکیل ← در موقوفاتی که شرط مباشرت نشده باشد هر گاه متولی برای تصدی تمام یا قسمتی از امور مربوط به موقوفه وکیلی انتخاب کند، وکیل مذکور باید توانایی انجام مورد وکالت را داشته باشد، در صورتی که وکیلی که از طرف متولی برای انجام تمام یا قسمتی از امور مربوط به موقوفه انتخاب شده به تشخیص سازمان اوقاف قادر به انجام امور موقوفه نباشد مراتب کتباً به طریق اطمینان بخشی به متولی ابلاغ خواهد شد هر گاه ظرف دوماه برای متولیان مقیم ایران و چهار ماه برای متولیان مقیم خارج کشور متولی اقدام به تغییر وکیل ننماید، وکیل مزبور با ابلاغ سازمان اوقاف منعزل می شود این حکم شامل وکلایی که قبلاً نیز انتخاب شده اند خواهد شد

