

دانلود رایگان جزوه حقوق مدنی 6

[برای دانلود جزوه کامل اینجا کلیک کنید](#)

## نمونه متن جزوه:

2- دادگاه صالح برای رسیدن به دعوی غیر منقول، دادگاهی است که مال غیر منقول در حوزه آن واقع شده ولی در سایر دعوی دادگاه محل اقامت مدعی علیه (خوانده) صالح است.

3- ق.آ.د.م از متصرف مال غیر منقول حمایت مخصوص کرده و به استناد همین تصرف به اوجازه داده که خلع ید و رفع مزاحمت کسانی را که به تصرفاتشان تجاوز کرده‌اند را از دادگاه بخواهند بی آن که مجبور باشد مالکیت خود را در دادگاه ثابت کند.

4- املاک غیر منقول به موجب ماده 9 ق. ت. ا. م. ل. باید ثبت شوند از طرف دیگر تصرف یک نشانه و علامت مالکیت است حال با توجه به این دو نکته می توان گفت اموالی که به ثبت رسیده اند تصرف آنان اهمیت گذشته را ندارد ولی علی القاعده ثبت اموال منقول مورد پیش بینی قرار نگرفته و حتی ممکن است سند عادی هم تنظیم نشده باشد. پس نقش مهم تصرف در اموال منقول است.

5- حق ارتفاق مخصوص اموال غیر منقول است.

### 3- ملاحظات سیاسی و اقتصادی:

سیاسی: خارجیها نمیتوانند آزادانه اموال غیر منقول را مالک شده و تنها برای سکونت، شغل، صنعت حق دارند خود اموال غیر منقول را تحصیل و تملک کنند ولی در مورد اموال منقول هیچ محدودیتی نیست. [ماده 6 قرارداد اقامت میان ایران و آلمان، ص 47 کتاب].

اقتصادی: 1- این که اموال غیر منقول از لحاظ اقتصادی از ارزش اقتصادی بیشتری برخوردار است باعث شده که قوانین حمایتی از اموال غیر منقول در قانون راه پیدا کند. این قوانین بیشتر در هنگام اداره ی اموال غیر، توسط فرد دیگر متجلی میشود. مثلاً در مورد اموال غایب مفقود الاثر دیون او اول از وجوه نقد و منافع اموال، و در صورت عدم کفایت از اموال منقوله و در صورت عدم کفایت اموال منقوله از اموال غیر منقول داده می شود (147 ق. ا. ح.).

2- تفاوت دیگر این است که قواعد ناظر بر بازداشت و اداره ی اموال منقول و غیر منقول با یکدیگر تفاوت دارد و مقررات مربوط به اموال غیر منقول پیچیده تر است.

3- بر نقل و انتقال اموال غیر منقول مالیات بیشتری تعلق می گیرد.

### اموال غیر منقول:

با در نظر گرفتن مواد 12، 17، 18، در حقوق ما اموال غیر منقول را میتوان به چهار دسته تقسیم کرد که عبارت اند از:

#### (1) غیر منقول ذاتی:

یعنی ذاتاً غیر منقولند و از بدو آفرینش و به حکم طبیعت خود و بی آن که دست انسان دخالتی داشته باشند. زمین، کوهها و معادن. البته داور ی ما در این زمینه عرفی است نه علمی، چرا که هیچ چیز بر حسب ذاتش ثابت نیست و حتی سنگها و معادن نیز قابل جدا شدن و حرکت دادن هستند.

#### (2) در اثر عمل انسانی:

اموال منقولی هستند که در بنا یا زمین بکار رفته‌اند و جز با خرابی عین یا محل نمیتوان آنها را حرکت داد. ولی در واقع ذات آنها قابلیت انتقال را دارد ولی این وصف غیر منقول را به طور مصنوعی کسب کرده‌اند، به همین دلیل اگر از زمین یا بنا جدا شود صفت اکتسابی و مصنوعی خود را از دست داده و در شمار اموال منقول قرار میگیرد. مثل: آینه و لوله‌های منصوب در ساختمان.

همچنین بر طبق قانون مدنی: ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو شده‌اند و همچنین مطلق اشجار و شاخه‌ها و نهال و قلم مادام که بریده یا کنده شده نباشند. (مواد 13 تا 16 ق.م.)

### **3- مال پیشاپیش منقول یا منقول قراردادی [به قول عربها: منقول بالمال] یا اثر تراضی اشخاص در صفت اموال:**

در اثر تراضی اشخاص مالی غیر منقول می‌تواند تبدیل به منقول شود. یعنی: اگر بنای دو طرف معامله بر جدا کردن اموال از زمین باشد (مثلاً مثلاً معامله میوه‌های روی درخت) در حقیقت مال منقولی صرف نظر از عوارضش موضوع معامله قرار گرفته است. پس دلیلی وجود ندارد که این میوه‌ها را چون هنوز به درخت وصله غیر منقول حساب کنیم و اگر نزاعی هم در بگیرد محکمه محل اقامت مدعی علیه صالح است نه دادگاهی که در حوزه باغ واقع شده!

### **(3) اموال در حکم غیر منقول:**

یعنی منقول بوده ولی به علت اختصاص به امور زراعت و آبیاری از حیث صلاحیت محاکم و توقیف اموال، در حکم اموال غیر منقول آمده است!

اما فلسفه این عمل قانونگذار: حمایت از کشاورزی است و این که چون این اموال ارتباطی کامل دارند با امر زراعت و اگر منقول باشند توقیف آنها شرایط ساده‌تری دارد و