

بِسْمِ اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

۵۰۰ نکته کلیدی حقوق مدنی



تدوین: سید رضا هاشمی - فواد هاشم زاده

انتشارات چتر دانش

ناشر سخن

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایی، بهمنزله یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده‌اند و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه کتب و جزوای هستند که طی سالیان متتمدی چنان که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، در حالی است که نیاز مبرم دانشپژوهان به مجموعه‌های پریار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به این ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانشپژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

مؤسسه آموزش عالی آزاد چتردانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت گمارد که مهم‌ترین دستاوردهای آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه علمی بیش از پیش به منصه ظهر بررساند.

فرزاد دانشور
مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

فهرست

مقدمه: در انتشار و آثار و اجرای قوانین پهلوی و طور عموم

جلد اول: در اموال

۱۲.....	کتاب اول: در بیان اموال و مالکیت به طور کلی
۱۲.....	باب اول: در بیان انواع اموال
۱۲.....	فصل اول: در اموال غیر منتقل
۱۳.....	فصل دوم: در اموال منتقل
۱۴.....	فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد
۱۵.....	باب دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال حاصل می شود
۱۹.....	فصل اول: در مالکیت
۲۳.....	فصل دوم: در حق انتفاع
۲۳.....	مبحث اول: در عمری و رقبی و سکنی
۲۸.....	مبحث دوم: در وقف
۳۹.....	فصل سوم: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر و در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور
۳۹.....	مبحث اول: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر
۴۵.....	مبحث دوم: در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور
۵۲.....	مبحث سوم: در حریم املاک
۵۲.....	کتاب دوم: در اسباب تملک
۵۲.....	قسمت اول: در احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء مباحه
۵۲.....	باب اول: در احیاء اراضی موات و مباحه
۵۴.....	باب دوم: در حیازت مباحات
۵۴.....	باب چهارم: در اشیاء پیدا شده و حیوانات ضاله
۵۴.....	فصل اول: در اشیاء پیدا شده
۵۶.....	فصل دوم: در حیوانات ضاله
۵۷.....	باب پنجم: در دفینه
۶۰.....	قسمت دوم: در عقود معاملات و الزامات
۶۰.....	باب اول در عقود و تعهدات به طور کلی
۶۶.....	فصل اول: در اقسام عقود و معاملات
۸۵.....	فصل دوم: در شرایط اساسی برای صحت معامله

مبحث اول: در قصد طرفین و رضای آنها	۸۷
مبحث دوم: در اهليت طرفين.....	۱۱۰
مبحث سوم: در مورد معامله.....	۱۱۳
مبحث چهارم: در جهت معامله.....	۱۱۹
فصل سوم: در اثر معاملات.....	۱۲۲
مبحث اول: در قواعد عمومی.....	۱۲۲
مبحث دوم: در خسارات حاصله از عدم اجرای تعهدات.....	۱۳۰
مبحث سوم: در اثر عقود نسبت به اشخاص ثالث.....	۱۳۲
فصل چهارم: در بيان شرایطی که در ضمن عقد می شود.....	۱۳۴
مبحث اول: در اقسام شرط.....	۱۳۴
مبحث دوم: در احکام شرط.....	۱۴۰
فصل پنجم: در معاملاتی که موضوع آن مال غیر است یا معاملات فضولی.....	۱۴۶
فصل ششم: در سقوط تهدات.....	۱۵۵
مبحث اول: در وفای به عهد.....	۱۵۵
مبحث دوم: در اقاله.....	۱۶۴
مبحث سوم: در ابراء.....	۱۷۰
مبحث چهارم: در تبديل تعهد.....	۱۷۳
مبحث پنجم: در تهاتر.....	۱۷۶
مبحث ششم: مالکیت مافی الذمه.....	۱۸۰
باب دوم: در الزاماتی که بدون قرارداد حاصل می شود.....	۱۸۱
فصل اول: در کلیات.....	۱۸۱
فصل دوم: در ضمان قهری.....	۱۸۹
مبحث اول: در غصب.....	۱۹۳
مبحث دوم: در اتلاف.....	۲۰۵
مبحث سوم: در تسبیب.....	۲۰۷
مبحث چهارم: دراستیفاء.....	۲۲۱
باب سوم: در عقود معینه مختلفه.....	۲۳۰
فصل اول: در بیع.....	۲۳۰
مبحث اول: در احکام بیع.....	۲۳۰
مبحث دوم: در طرفین معامله.....	۲۳۳
مبحث سوم: در مبیع.....	۲۳۳

۲۳۶	مبحث چهارم: در آثار بیع.....
۲۳۷	فقره اول: در مالکیت مبیع و ثمن.....
۲۳۸	فقره دوم: در تسلیم.....
۲۴۴	فقره سوم: در ضمان درک.....
۲۴۵	فقره چهارم: در تأدیه ثمن.....
۲۴۵	مبحث پنجم: در خیارات و احکام راجعه به آن.....
۲۴۵	فقره اول: در خیارات.....
۲۴۶	اول: در خیار مجلس.....
۲۴۷	دوم: در خیار حیوان.....
۲۴۷	سوم: در خیار شرط.....
۲۴۸	چهارم: در خیار تأخیر ثمن.....
۲۵۰	پنجم: در خیار رؤیت و تخلف وصف.....
۲۵۱	ششم: در خیار غبن.....
۲۵۲	هفتم: در خیار عیب.....
۲۵۵	هشتم: در خیار تدلیس.....
۲۵۶	نهم: در خیار تبعض صفقه.....
۲۵۷	دهم: در خیار تخلف شرط.....
۲۵۹	فقره دوم: در احکام خیارات بهطور کلی.....
۲۶۱	فصل دوم: در بیع شرط.....
۲۶۳	فصل سوم: در معاوضه.....
۲۶۳	فصل چهارم: در اجاره.....
۲۶۴	مبحث اول: در اجارة اشیاء.....
۲۷۴	مبحث دوم: در اجاره حیوانات.....
۲۷۵	مبحث سوم: در اجاره اشخاص.....
۲۷۶	فقره اول: در اجارة خدمه و کارگر.....
۲۷۶	فقره دوم: در اجاره متصدی حمل و نقل.....
۲۸۰	فصل پنجم: در مزارعه و مساقات.....
۲۸۰	مبحث اول: در مزارعه.....
۲۸۶	مبحث دوم: در مساقات.....
۲۸۷	فصل ششم: در مضاربه.....
۲۹۱	فصل هفتم: در جualeh.....

۲۹۴	فصل هشتم: در شرکت.....
۲۹۴	مبحث اول: در احکام شرکت.....
۲۹۹	مبحث دوم: در تقسیم اموال شرکت.....
۳۰۲	فصل نهم: در ودیعه.....
۳۰۲	مبحث اول: در کلیات.....
۳۰۴	مبحث دوم: در تعهدات امین.....
۳۰۷	مبحث سوم: در تعهدات امانت‌گذار.....
۳۰۸	فصل دهم: در عاریه.....
۳۱۱	فصل یازدهم: در قرض.....
۳۱۲	فصل دوازدهم: در قمار و گروندی.....
۳۱۲	فصل سیزدهم: در وکالت.....
۳۱۲	مبحث اول: در کلیات.....
۳۱۴	مبحث دویم: در تعهدات وکیل.....
۳۱۵	مبحث سوم: در تعهدات موکل.....
۳۱۶	مبحث چهارم: در طرق مختلف انقضای وکالت.....
۳۱۸	فصل چهاردهم: در ضمان عقدی.....
۳۱۸	مبحث اول: در کلیات.....
۳۲۱	مبحث دویم: در اثر ضمان بین ضامن و مضمون له.....
۳۲۲	مبحث سوم: در اثر ضمان بین ضامن و مضمون عنه.....
۳۲۴	مبحث چهارم: در اثر ضمان بین ضامنین.....
۳۲۵	فصل پانزدهم: در حواله.....
۳۲۷	فصل شانزدهم: در کفالت.....
۳۳۰	فصل هفدهم: در صلح.....
۳۳۳	فصل هجدهم: در رهن.....
۳۳۸	فصل نوزدهم: در هبه.....
۳۴۰	قسمت سوم: درأخذ به شفعه.....
۳۴۳	قسمت چهارم: دروصایا و ارث.....
۳۴۳	باب اول: دروصایا.....
۳۴۳	فصل اول: در کلیات.....
۳۴۵	فصل دویم: درموصی.....
۳۴۶	فصل سوم: درموصی به.....

۳۴۸	فصل چهارم: در موصی‌له
۳۴۹	فصل پنجم: در وصی
۳۵۰	باب دوم: در ارث
۳۵۰	فصل اول: در موجبات ارث و طبقات مختلفه ارث
۳۵۰	فصل دوم: در تحقق ارث
۳۵۱	فصل سوم: در شرایط و جمله‌ای از موانع ارث
۳۵۳	فصل چهارم: در حجب
۳۵۵	فصل پنجم: در فرض و صاحبان فرض
۳۵۶	فصل ششم: در سهم‌الارث طبقات مختلفه وراث
۳۵۶	مبحث اول: در سهم‌الارث طبقه اول
۳۵۷	مبحث دوم: در سهم‌الارث طبقه دوم
۳۵۸	مبحث سوم: در سهم‌الارث وراث طبقه سوم
۳۶۰	مبحث چهارم: در میراث زوج و زوجه
۳۶۱	کتاب سوم: در مقررات مختلفه

جلد دوم: در اشخاصی

۳۶۲	کتاب اول: در کلیات
۳۶۵	کتاب دوم: در تابعیت
۳۶۶	کتاب سوم: در اسناد سجل احوال
۳۷۰	کتاب چهارم: در اقامتگاه
۳۷۲	کتاب پنجم: در غایب مفقودالاثر
۳۷۸	کتاب ششم: در قربت
۳۸۴	کتاب هفتم: در نکاح و طلاق
۳۸۴	باب اول: در نکاح
۳۸۴	فصل اول: در خواستگاری
۳۸۷	فصل دوم: قابلیت صحی برای ازدواج
۳۸۸	فصل سوم: در موانع نکاح
۳۹۴	فصل چهارم: شرایط صحت نکاح
۳۹۷	فصل پنجم: وکالت در نکاح
۳۹۸	فصل ششم: در نکاح منقطع
۳۹۹	فصل هفتم: در مهر

فصل هشتم: در حقوق و تکالیف زوجین نسبت به یکدیگر ۴۰۵
باب دوم: در انحلال عقد نکاح ۴۱۱
فصل اول: در امکان فسخ نکاح ۴۱۲
فصل دوم: در طلاق ۴۱۵
مبحث اول: در کلیات ۴۱۵
مبحث دوم: در اقسام طلاق ۴۱۹
مبحث سوم: در عده ۴۲۰
کتاب هشتم: در اولاد ۴۲۱
باب اول: در نسب ۴۲۱
باب دوم: در نگهداری و تربیت فرزندان و اطفال ۴۲۴
باب سوم: در ولایت قهری پدر و جد پدری ۴۲۷
کتاب نهم: در خانواده ۴۳۰
فصل اول: در الزام به انفاق ۴۳۰
کتاب دهم: در حجر و قیمومت ۴۳۳
فصل اول: در کلیات ۴۳۳
فصل دوم: در موارد نصب قیم و ترتیب آن ۴۳۵
فصل سوم: در اختیارات، وظایف و مسئولیت قیم و حدود آن ۴۳۸
نظرارت مدعی العموم در امور صغار و مجانین و اشخاص غیررشید ۴۳۸
فصل چهارم: در موارد عزل قیم ۴۴۱
فصل پنجم: در خروج از تحت قیمومت ۴۴۲

جلد سوم: در ادله اثبات دعوى ۴۴۳
کتاب اول: در اقرار ۴۴۳
باب اول: در شرایط اقرار ۴۴۳
باب دوم: در آثار اقرار ۴۴۶
کتاب دوم: در استناد ۴۴۸
کتاب سوم: در شهادت ۴۵۳
باب اول: در موارد شهادت ۴۵۳
باب دوم: در شرایط شهادت ۴۵۴
کتاب چهارم: در امارات ۴۵۵
کتاب پنجم: در قسم ۴۵۶

مقدمه: در انتشار و آثار و اجرای قوانین به‌طور عموم

نکته ۱: مصوبات مجلس شورای اسلامی و نتیجه همه‌پرسی پس از طی مراحل قانونی، به رئیس جمهور ابلاغ خواهد شد و وی می‌بایست آن را ظرف پنج روز امضاء نموده و به مجریان ابلاغ کند و دستور انتشار آن را صادر کند.

نکته ۲: روزنامه رسمی مکلف است ظرف مدت ۷۲ ساعت پس از ابلاغ، انتشار را انجام دهد.

نکته ۳: در صورت استنکاف رئیس جمهور از امضاء یا ابلاغ طی مدت‌های فوق، به‌دستور رئیس مجلس شورای اسلامی روزنامه رسمی موظف است ظرف ۷۲ ساعت مصوبه را چاپ و منتشر کند.

نکته ۴: لزوم امضای مصوبات توسط رئیس جمهور، مبتنی بر اصل تفکیک قوای سه‌گانه است؛ زیرا صلاحیت وضع قوانین با مجلس و صلاحیت اجرای قوانین و دستور اجرای آن با قوه مجریه است.

نکته ۵: امضای قانون در صورتی که تشریفات قانونی تصویب قانون رعایت شده باشد، برای رئیس جمهور، اجباری است.

نکته ۶: اصولاً قوانین ۱۵ روز پس از انتشار آن، مبتنی بر فرض قانونی آگاهی همگان به مفاد آن است.

نکته ۷: لازم‌الاجراشدن قوانین پس از ۱۵ روز از انتشار آن، مبتنی بر فرض قانونی آگاهی همگان به مفاد آن است.

نکته ۸: در صورت تردید، فرض بر آگاهی‌بودن از قوانین است و مدعی عدم اطلاع نمی‌تواند به اصل عدم اطلاع استناد کند.

نکته ۹: انتشار قوانین باید در روزنامه رسمی انجام شود.

نکته ۱۰: اصولاً اثر قانون ناظر به آینده است و قانون نسبت به زمان گذشته اثری ندارد، مگر در صورتی که در خود قانون ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

نکته ۱۱: قاعده عطف‌به‌ماسیق نشدن قوانین، در مورد حکم شرعی مانند حدود، قصاص، دیات و تعزیرات شرعی جاری نیست.

نکته ۱۲: قوانین تفسیری، قوانین مربوط به اهلیت، قوانین مربوط به حذف یا کاهش مجازات و قوانین راجع به تشکیلات قضایی و آینین دادرسی استثنائاً عطف‌به‌ماسیق می‌شوند.

نکته ۱۳: قانون جدید اصولاً نمی‌تواند آسیبی به حقوق مکتبه افراد برساند و منظور از حقوق مکتبه، حقوقی است که شخص در زمان حکومت قانون قدیم به دست آورده و قاطع و ثابت شده است.

نکته ۱۴: تمام اشخاص ساکن ایران اعم از اینکه تابع ایران باشند یا تبعه خارجی، مطیع قوانین ایران هستند، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

نکته ۱۵: اتباع خارجی و ایرانیان غیرشیعه، در مورد احوال شخصیه، تابع قانون دولت متبع خود یا قوانین مذهبی خود خواهند بود، اگر چه مقیم ایران باشند و اینها از استثنایاتِ اصل سرزمنی‌بودن

قانون است.

نکته ۱۶: قوانین راجع به احوال شخصیه مانند نکاح، طلاق، اهلیت اشخاص و ارث در مورد اتباع ایران،

مجری است؛ حتی اگر اتباع ایران مقیم کشور خارجی باشند.

نکته ۱۷: در صورتی که با اعمال قواعد حل تعارض، قانونی غیر از قانون ایران بر احوال شخصیه اتباع

ایرانی مقیم در خارج از کشور اعمال شود و رأی صادره با قوانین ماهوی ایران، مخالف باشد چنان

رأیی در ایران قابل اجرا و تأیید نخواهد بود.

نکته ۱۸: اتباع خارجه مقیم در خاک ایران از نظر قواعد مربوط به احوال شخصیه، اهلیت و نیز حقوق

ارثیه در حدود معاهدات مطیع قوانین و مقررات دولت متبع خود هستند.

نکته ۱۹: اموال غیرمنقولی که اتباع خارجه در ایران بر طبق عهود تملک کرده یا می‌کنند از هر جهت

تابع قانون ایران است.

نکته ۲۰: معاهداتی که طبق قانون اساسی بین دولت ایران و سایر دولتها منعقد شده باشند، در

حکم قانون هستند.

نکته ۲۱: قراردادهای خصوصی که بر طبق قانون بین طرفین منعقد شده، نسبت به کسانی که آن را

منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است.

نکته ۲۲: قراردادهای خصوصی در صورتی نافذ نیستند که مخالف با قانون امری باشند نه تکمیلی.

نکته ۲۳: اصولاً در امور مالی، اصل بر این است که قانون، تکمیلی است و در امور غیرمالی و مربوط

به احوال شخصیه، اصل بر این است که قانون، جنبه امری دارد.

نکته ۲۴: کاربرد ماده ۱۰ آق.م در عقود معین این است که طرفین می‌توانند با استفاده از آن خلاهای

قانون در مورد عقود معین را تکمیل نمایند یا خلاف قواعد تکمیلی آنها با هم تراضی کنند. اما

این تراضی در صورتی که خلاف قواعد آمره عقود معین یا خلاف نظم عمومی باشد، اعتبار ندارد.

نکته ۲۵: قراردادهای خصوصی در صورتی معتبر هستند که خلاف نظم عمومی، اخلاق حسن و

قوانين آمره نباشند.

جلد اول: در اموال

کتاب اول: در بیان اموال و مالکیت به طور کلی

باب اول: در بیان انواع اموال

فصل اول: در اموال غیرمنقول

نکته ۲۶: مال از نظر حقوقی به چیزی اطلاق می‌شود که مفید باشد و قابل اختصاص یافتن به شخص یا ملت معین باشد. لذا مالک خاص داشتن، شرط مال محسوب شدن چیزی نیست.

نکته ۲۷: مال منقول مالی است که قابلیت جابه‌جایی از محلی به محل دیگر را داشته باشد بدون اینکه به خود مال یا محل استقرار آن آسیبی وارد شود. در غیر این صورت مال غیرمنقول خواهد بود.

نکته ۲۸: هر مالی، شیء است ولی هر شیئی، مال محسوب نمی‌شود؛ لذا رابطه این دو، عموم و خصوص مطلق است.

نکته ۲۹: اموالی که قابلیت جابه‌جایی از محلی به محل دیگر را دارند بدون آسیب به خود مال یا محل آن، منقول ذاتی نام دارند.

نکته ۳۰: حقوق عینی مربوط به اموال مانند حق مالکیت، حق انتفاع و وثیقه نسبت به اموال منقول و همچنین تمامی حقوق دینی ناشی از معاملات اموال منقول یا غیرمنقول، منقول حکمی یا در حکم منقول نام دارند.

نکته ۳۱: حقوق عینی ارتفاق، شفعه و تحجیر، در اموال منقول راهی ندارند.

نکته ۳۲: دیون و تعهدات راجع به اموال غیرمنقول، در حکم منقول هستند، مگر در چند مورد: تعهد به انتقال مال غیرمنقول، تعهد به تسلیم مال غیرمنقول، الزامات خارج از قرارداد مبنی بر پرداخت اجرتالمثل مال غیرمنقول.

نکته ۳۳: مالی که ذاتاً از ابتدا غیرمنقول بوده، غیرمنقول ذاتی نام دارد مانند زمین، کوهها و تپه‌ها، معدن قبل از استخراج.

نکته ۳۴: اموالی که مالک آنها را جهت استفاده از کشاورزی خود اختصاص داده است مانند بذر، بیل، ماشین‌آلات، گاو... که برای استفاده کشاورزی لازم هستند، فقط از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال، در حکم غیرمنقول هستند.

نکته ۳۵: کلیه حقوق عینی نسبت به مال غیرمنقول مانند مالکیت، انتفاع، تحجیر، شفعه، ارتفاق و وثیقه نسبت به اموال غیرمنقول، اجرتالمثل تصرف در اموال غیرمنقول و خسارت واردہ بر اموال غیرمنقول و نیز سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، غیرمنقول تبعی نام دارند.

نکته ۳۶: اموالی که ذاتاً منقول بوده، ولی به واسطه عمل اشخاص به مالی تبدیل شده‌اند که جابه‌جایی

آنها مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل استقرار آن می‌شود، غیرمنقول بهواسطه عمل انسان نام دارد.

نکته ۳۷: در صورتی که شخص مالی را غصب کند و سپس در خصوص اجرتالمثل، بین مالک مال و غاصب توافق شود، این اجرت، اجرتالمسمی خواهد بود و بنابراین مال منقول تلقی می‌شود.

فصل دوم: در اموال منقوله

نکته ۳۸: اصل بر این است که همه اموال، منقول هستند، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

نکته ۳۹: اموال غیرمنقول در اثر عمل انسان، پس از جداسدن از محل استقرار خود، وصف منقول خود را مجدداً کسب می‌کنند؛ زیرا چنین اموالی ذاتاً منقول هستند.

نکته ۴۰: اشیاء و ادوات زراعی که مالک آنها را برای عمل کشاورزی اختصاص داده، در صورتی در حکم غیرمنقول هستند که زمین و اشیای اختصاص یافته به کشاورزی دارای یک مالک واحد باشند.

نکته ۴۱: اشیاء و ابزارهای اختصاص یافته برای صنعت و تجارت را نمی‌توان غیرمنقول دانست؛ زیرا حکم ماده ۱۷ ق.م. جنبه استثنایی دارد.

نکته ۴۲: دعاوى تصرف راجع به اموال غیرمنقول مثل خلع يد، تصرف عدواني، رفع مزاحمت و ممانعت از حق، غیرمنقول هستند.

نکته ۴۳: دعاوى که موضوع آنها بهنحو غیرمستقیم، تملک مال غیرمنقول است مانند دعواى فسخ یا بطلان معامله نسبت به اموال غیرمنقول، غیرمنقول تلقی می‌شوند.

نکته ۴۴: دعواى راجع به تولیت و اداره موقوفات غیرمنقول، غیرمنقول تلقی می‌شود.

نکته ۴۵: مال پیش‌پیش منقول، مال غیرمنقولی است که در روابط معاملاتی طرفین و با توافق آنها بهصورت منقول معامله می‌شود. چنین مالی در روابط طرفین مشمول احکام اموال منقول قرار می‌گیرد.

نکته ۴۶: اجرتالمسمی مال غیرمنقول، منقول است؛ ولی اجرتالمثل مال غیرمنقول، غیرمنقول است.

نکته ۴۷: توقیف اموال غیرمنقول اصولاً سندی است؛ ولی توقیف اموال منقول اصولاً فیزیکی است. لذا توقیف اموال غیرمنقول اصولاً موجب توقیف منافع آن نمی‌شود و مالک آن می‌تواند از مال غیرمنقول توقیف شده استفاده نماید.

نکته ۴۸: اسنادی که موضوع و ماهیت آنها بهنحوی با یکدیگر مخلوط می‌شود که باعث می‌شود خود سند دارای ارزش مالی تلقی شود مانند اسکناس، سهام بی‌نام شرکت‌ها، چک‌های تضمین شده، بروات، سفته و چک‌های در وجه حامل، منقول تلقی می‌شوند.

نکته ۴۹: حقوق دینی، منقول هستند، ولو اینکه موضوع آنها غیرمنقول باشند، مگر در خصوص تعهد به انتقال مال غیرمنقول.

نکته ۵۰: دیون و تعهدات از همه جهات، تابع مقررات مربوط به اموال منقول هستند نه فقط از حیث صلاحیت محاکم.

نکته ۵۱: مال الإجارة، اجرت توافقی مابین مؤجر و مستأجر است و موضوع آن هر چه باشد، منقول تلقی می شود؛ ولی اجرت المثل، بهای غیرقراردادی و ناشی از اسباب ضمان قهری است که بسته به موضوع خود می تواند منقول یا غیرمنقول باشد.

نکته ۵۲: حق شرکا در اموال مشاع، حقی عینی است و منقول یا غیرمنقول بودن آن بستگی به منقول یا غیرمنقول بودن مال مشاع دارد.

فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد

نکته ۵۳: مشترکات عمومی و مباحثات از اموالی هستند که مالک خاص ندارند، ولی اموال مجھول‌المالک نیز هرچند مالک خاص دارند، اما چون مالک آنها در عالم اثبات معلوم نیست، می‌توان آنها را در حکم اموال بدون مالک خاص قرار داد.

نکته ۵۴: انتقال و توقیف اموال عمومی امکان‌پذیر نیست، اما انتقال و توقیف اموال دولتی امکان‌پذیر است.

نکته ۵۵: رابطه مال با ملک عموم و خصوص مطلق است، زیرا هر ملکی، مال است؛ اما هر مالی، ملک نیست.

نکته ۵۶: مال مجھول‌المالک مالی است که مالک آن مشخص نیست. چنین مالی می‌باشد با اذن حاکم یا نماینده او به مصرف فقررا برسد.

نکته ۵۷: مباحثات اموالی هستند که مالک خاص ندارند و هر شخص می‌تواند با رعایت قوانین و مقررات مربوطه، آنها را تملک کند مانند ماهی در دریاها.

نکته ۵۸: اموال و مشترکات عمومی اموالی هستند که هرچند مالک دارند، ولی مالک خاص ندارند، بلکه مالک آنها عموم مردم هستند و دولت یا نهادهای عمومی آنها را اداره می‌کنند مانند بستان‌ها.

نکته ۵۹: اموال عمومی مالک خاص ندارد و در مالکیت عموم مردم است، ولی اموال دولتی مالک خاص دارد و آن دولت است.

نکته ۶۰: اموال دولتی در مالکیت دولت است، ولی اموال عمومی در مالکیت دولت نیست، بلکه دولت فقط آنها را اداره می‌کند.

نکته ۶۱: کوچه‌هایی که آخر آنها مسدود نیست از اموال عمومی محسوب می‌شود، ولو اینکه در املاک خصوصی احداث شده باشند.

نکته ۶۲: چون اموال عمومی قابل تملک نیستند، انتقال آنها نیز اصولاً غیرممکن است، مگر در صورتی که قانون هدف اختصاص یافته به این اموال را تغییر دهد و فروش آنها را تجویز کند.

نکته ۶۳: انتفاع از اموال عمومی، برای اشخاصی که زودتر شروع به استفاده کرداند، حق تقدیمی ایجاد می‌کند که دیگران را ممنوع از مداخله و مزاحمت می‌کند.

نکته ۶۴: تصرف به عنوان مالکیت عمومی، اماره بر مالکیت عمومی است.

نکته ۶۵: اماره تصرف در برابر مدعی مالکیت عمومی نیز قابل استناد است، ولی اگر مالکیت عمومی سابق اثبات شود، اماره تصرف دیگر اعتبار ندارد، زیرا اموال عمومی قابل تملک نیستند.

نکته ۶۶: زمین‌ها در محدوده شهر به سه دسته بایر، دایر و موات تقسیم می‌شوند که در این بین فقط اراضی موات از اموال مباح شمرده می‌شوند.

نکته ۶۷: زمین موات زمینی است که نه تنها مالک خاص ندارد، بلکه سابقه عمران و احیاء ندارد و لذا معطل افتاده و کشت و زرعی هم در آن انجام نمی‌شود.

نکته ۶۸: زمین بایر، زمینی است که قبلاً سابقه عمران و احیاء داشته، ولی با گذشت زمان و به تدریج به حالت موات تغییر یافته اعم از اینکه مالک مشخصی داشته باشد یا خیر.

نکته ۶۹: زمین‌های دایر، زمین‌هایی هستند که احیاء شده‌اند و در حال حاضر در حالت عمران و آبادی و در حال بهره‌برداری می‌باشند.

نکته ۷۰: اراضی موات در حال حاضر با توجه به قوانین و مقررات موجود، قابل احیاء و تملک نیستند.

نکته ۷۱: زمینی که بر روی آن اعیان یعنی درخت یا بنا وجود ندارد، بیاض نام دارد که رابطه آن با زمین موات، عموم و خصوص مطلق است، زیرا هر زمین مواتی، بیاض است؛ ولی هر زمین بیاضی، موات نیست.

نکته ۷۲: اموال مجھول‌المالک می‌باشد با اذن حاکم یا نماینده وی به مصارف فقرابرسد؛ ولی لقطه و حیوان ضاله از مصادیق اموال مجھول‌المالکی هستند که قانون برای آنها احکام خاصی در نظر گرفته است؛ زیرا هنوز امید به پیدا شدن مالک آنان وجود دارد.

باب دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال حاصل می‌شود

نکته ۷۳: عین، مالی است که وجود مستقل دارد؛ ولی منفعت مالی است که وجود مستقل نداشته و از عین به وجود می‌آید.

نکته ۷۴: منفعتی که نه قابلیت جدا شدن به صورت مادی از عین را دارد و نه قابلیت جدا شدن به صورت حقوقی، منفعت متصل نام دارد.

نکته ۷۵: منفعت منفصل منفعتی است که از عین مال قابلیت جدا شدن را دارد و نیز به صورت مستقل می‌تواند مورد تصرف حقوقی واقع شود.

نکته ۷۶: سکونت برای خانه، منفعت منفصل تلقی می‌شود، زیرا به صورت مستقل از عین خانه، قابلیت تصرف حقوقی داشته و این منفعت می‌تواند به موجب عقد اجاره به تملک مستأجر درآید یا به موجب عقد، حق انتفاع از آن به دیگری واگذار شود.

نکته ۷۷: عین مال به سه نوع عین معین (شخصی یا خارجی)، کلی در معین (در حکم عین معین) و کلی فی الذمه تقسیم می‌شود.

نکته ۷۸: عین معین مالی است که وجود مستقل داشته و در عالم خارج قابل اشاره و تعیین است مانند این کتاب.

نکته ۷۹: کلی در معین، مالی است که به صورت مقدار معینی از یک مال مثلى و متساوی الأجزاء شناخته می‌شود. مانند ۱۰۰ کیلوگرم گندم از یک انبار ۱۰۰۰ کیلوگرمی.

نکته ۸۰: کلی فی الذمه مالی است که به صورت کلی مشخص شده و جنس، وصف و مقدار آن به طور کلی مشخص شده و قابل انطباق بر افراد متعدد است، مانند تعهد به فروش یک اتومبیل صفر کیلومتر به طور کلی.

نکته ۸۱: در فروش مال به صورت عین معین، خریدار به محض انعقاد عقد، مالک مبیع می‌شود؛ ولی در معامله مال کلی، انتقال مالکیت به خریدار منوط به تعیین مصداق است.

نکته ۸۲: در معامله مال معین یا کلی در معین، معامله در صورتی صحیح است که مورد معامله حین عقد موجود باشد؛ در غیر این صورت عقد، باطل خواهد بود. ولی در معامله مال به صورت کلی فی الذمه، لازم نیست مال در حین عقد موجود باشد.

نکته ۸۳: در معامله مال به صورت کلی در معین، بخش و مقدار معینی از یک مال کلی فروخته می‌شود مانند ۱۰ کیلو برج ۱۰۰ کیلویی و این در حالی است که مجموعه مشخص است. ولی در فروش مال به صورت مشاع، درصدی از مال به صورت کلی معامله می‌شود مانند ۲۰٪ از یک انبار گندم.

نکته ۸۴: مالکیت در کلی در معین منوط به تعیین مصداق است؛ ولی مالکیت در فروش به صورت مشاع، از لحظه وقوع عقد حاصل می‌شود.

نکته ۸۵: تعیین مصداق در کلی در معین ممکن است به صورت اختیاری توسط بایع انجام شود یا به صورت قهری به این صورت که بقیه قسمت‌های مال کلی قهراً تلف شده و به اندازه مال فروخته شده از آن باقی بماند.

نکته ۸۶: در صورتی که بخشی از مال کلی تلف شود. به حق خریدار مال کلی در معین ضرری وارد نمی‌شود و او تمام مبیع را دریافت خواهد کرد و قسمت تلف شده از مال بایع است، ولی در صورت تلف بخشی از مالی که به صورت مشاع فروخته شده، هریک از خریدار و فروشنده به نسبت سهم خود در مال، در تلف آن سهیم خواهند بود.