



مجموعه پرسش‌های چهار گزینه‌ای حقوق مدنی

مؤلف: دکتر مجید قربانی لاجوانی

عضو هیئت علمی دانشگاه صنعت نفت

انتشارات چتر دانش

سرشناسه	■	قربانی لاجوانی، مجید، ۱۳۵۷ -
عنوان و نام پدیدآور	■	مجموعه پرسش‌های چهار گزینه‌ای حقوق مدنی
مشخصات نشر	■	تهران: چتر دانش، ۱۳۹۶ .
مشخصات ظاهری	■	۱۱۹۲ ص.
شابک	■	۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۱۲۰-۲ :
وضعیت فهرست نویسی	■	فیبای مختصر
یادداشت	■	فهرست نویسی کامل این اثر در نشانی: http://opac.nlai.ir
شماره کتابشناسی ملی	■	قابل دسترسی است. ۴۶۳۰۵۱۶ :

نام کتاب	■	مجموعه پرسش‌های چهار گزینه‌ای حقوق مدنی
ناشر	■	چتر دانش
مؤلف	■	دکتر مجید قربانی لاجوانی
نوبت و سال چاپ	■	چاپ بیست و دوم - ۱۳۹۹
شمارگان	■	۲۰۰۰ :
شابک	■	۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۱۲۰-۲ :
قیمت	■	۱۷۵۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خم‌نیری جاوید (اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.



ناشر سخن

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرتعدادترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده 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 جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند. این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این 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 آموزشی عالی آزاد چتر دانش، 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 همت‌گمارد که مهم‌ترین دستاورد 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 منصه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

این کتاب حاوی پاسخ تشریحی به پرسش‌های چهارگزینه‌ای در آزمون‌های زیر است:

- ۱- ورودی دوره دکتری رشته حقوق خصوصی دانشگاه‌های دولتی
- ۲- ورودی دوره دکتری رشته حقوق نفت و گاز دانشگاه‌های دولتی
- ۳- ورودی دوره دکتری رشته حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی
- ۴- ورودی دوره کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی دانشگاه‌های دولتی
- ۵- ورودی دوره کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی
- ۶- ورودی دوره کارشناسی ارشد رشته حقوق خانواده دانشگاه‌های دولتی
- ۷- اخذ پروانه کارآموزی وکالت دادگستری
- ۸- اخذ پروانه کارآموزی کارشناس حقوقی قوه قضائیه
- ۹- استخدام قاضی
- ۱۰- گزینش سران دفاتر دفترخانه‌های اسناد رسمی

فهرست

بخش یکم: اموال و مالکیت ۱۶

- فصل یکم: انواع مال ۱۶
- مبحث یکم: اموال منقول ۱۶
- مبحث دوم: اموال غیرمنقول ۲۰
- مبحث سوم: اموالی که مالک خاص ندارند ۲۴
- مبحث چهارم: اموال مثلی و قیمی ۲۸
- فصل دوم: حقوق مختلف اشخاص نسبت به اموال ۲۹
- مبحث یکم: حق مالکیت ۲۹
- مبحث دوم: حق انتفاع ۴۲
- مبحث سوم: حق ارتفاق ۴۵
- فصل سوم: احیای اراضی موت و حیازت مباحات ۵۴

بخش دوم: قواعد عمومی اعمال حقوقی ۵۷

- فصل یکم: کلیات اعمال حقوقی ۵۷
- مبحث یکم: تعریف مفاهیم اصلی ۵۷
- مبحث دوم: تقسیم‌بندی عقود ۷۲
- گفتار یکم: عقد لازم و جایز ۷۲
- گفتار دوم: عقد منجز و معلق ۸۱
- گفتار سوم: عقد معوض و مجانی ۹۳
- گفتار چهارم: عقد رضایی، تشریفاتی و عینی ۹۶
- گفتار پنجم: عقد عهدی و تملیکی ۹۸
- گفتار ششم: عقد شانس (احتمالی) و قطعی ۱۰۱
- گفتار هفتم: عقد معین (بانام) و نامعین (بی نام) ۱۰۱
- فصل دوم: شرایط صحت اعمال حقوقی ۱۰۲
- مبحث یکم: قصد و رضا ۱۰۲
- گفتار یکم: نقش اراده در اعمال حقوقی ۱۰۲

گفتار دوم: اعلام اراده	۱۰۶
گفتار سوم: توافق اراده‌ها	۱۳۱
گفتار چهارم: سلامت اراده	۱۳۴
الف- اشتباه	۱۳۴
ب- اکراه	۱۵۴
مبحث دوم: اهلیت	۱۶۷
مبحث سوم: مورد معامله	۱۷۳
مبحث چهارم: مشروعیت جهت	۱۸۲
فصل سوم: آثار اعمال حقوقی	۱۹۱
مبحث یکم: تعهدات (التزامات) قراردادی	۱۹۱
گفتار یکم: اصل نسبی بودن آثار قرارداد	۱۹۱
گفتار دوم: استثناهای اصل نسبی بودن آثار قرارداد	۱۹۶
الف- تعهد به نفع شخص ثالث	۱۹۶
ب- معامله‌ی فضولی	۲۰۸
گفتار سوم: قاعده‌ی صحت اعمال حقوقی	۲۳۳
گفتار چهارم: لزوم اجرای تعهدات قراردادی	۲۳۵
گفتار پنجم: قانون حاکم بر تعهدات قراردادی	۲۴۵
مبحث دوم: مسئولیت‌های قراردادی	۲۴۵
فصل چهارم: شروط ضمن عقد	۲۷۵
مبحث یکم: ماهیت و شرایط صحت شروط ضمن عقد	۲۷۵
مبحث دوم: اقسام شرط ضمن عقد	۲۸۴
گفتار یکم: شرط صفت	۲۸۴
گفتار دوم: شرط نتیجه	۲۸۷
گفتار سوم: شرط فعل	۲۹۸
مبحث سوم: روابط متقابل شرط و عقد	۳۱۲
فصل پنجم: سقوط تعهدات	۳۴۰
مبحث یکم: وفای به عهد	۳۴۰

گفتار یکم: ماهیت و شرایط صحت وفای به عهد.....	۳۴۰
الف- ماهیت حقوقی وفای به عهد.....	۳۴۰
ب- شرایط درستی وفای به عهد.....	۳۴۸
۱- شرایط مربوط به ایفاکننده.....	۳۴۸
۲- شرایط مربوط به گیرنده.....	۳۵۵
۳- شرایط مربوط به موضوع تعهد.....	۳۵۹
۴- مکان و هزینه اجرای تعهد.....	۳۷۵
گفتار دوم: آثار وفای به عهد.....	۳۷۸
مبحث دوم: اقاله.....	۳۸۷
گفتار یکم: ماهیت و شرایط صحت اقاله.....	۳۸۷
گفتار دوم: آثار اقاله.....	۳۹۶
مبحث سوم: ابرا.....	۴۰۵
گفتار یکم: ماهیت و شرایط صحت ابرا.....	۴۰۵
گفتار دوم: آثار ابرا.....	۴۱۱
مبحث چهارم: تبدیل تعهد.....	۴۱۵
گفتار یکم: ماهیت، اقسام و شرایط صحت تبدیل تعهد.....	۴۱۵
گفتار دوم: آثار تبدیل تعهد.....	۴۲۳
مبحث پنجم: تهاتر.....	۴۲۷
گفتار یکم: ماهیت و شرایط تهاتر.....	۴۲۷
گفتار دوم: آثار و اقسام تهاتر.....	۴۳۷
مبحث ششم: مالکیت مافی الذمه.....	۴۴۴
گفتار یکم: ماهیت و شرایط مالکیت مافی الذمه.....	۴۴۴
گفتار دوم: آثار مالکیت مافی الذمه.....	۴۴۴

بخش سوم: الزام‌های خارج از قرارداد..... ۴۴۷

فصل یکم: کلیات.....	۴۴۷
فصل دوم: مسئولیت مدنی.....	۴۵۳

۴۵۳	مبحث یکم: مبانی مسئولیت مدنی
۴۶۲	مبحث دوم: ارکان مسئولیت مدنی
۴۷۸	مبحث سوم: آثار مسئولیت مدنی
۴۸۶	مبحث چهارم: مسئولیت‌های مدنی خاص (مختلط یا ویژه)
۴۸۶	گفتار یکم: مسئولیت مدنی کارفرما
۴۸۸	گفتار دوم: مسئولیت مدنی دولت و شهرداری‌ها
۴۹۰	گفتار سوم: مسئولیت مدنی سرپرست صغیر و محنون
۴۹۵	گفتار چهارم: مسئولیت مدنی ناشی از تصادف وسیله‌ی نقلیه
۵۱۲	فصل سوم: غصب
۵۲۹	فصل چهارم: استیفا
۵۳۳	فصل پنجم: اداره‌ی فضولی مال غیر
۵۳۷	فصل ششم: دارا شدن ناعادلانه
۵۳۹	فصل هفتم: ایفای ناروا

بخش چهارم: اعمال حقوقی معین ۵۴۲

۵۴۲	فصل یکم: عقود معوض
۵۴۲	مبحث یکم: عقد بیع
۵۴۲	گفتار یکم: مفهوم و اوصاف بیع و شرایط صحت آن
۵۶۷	گفتار دوم: آثار عقد بیع
۵۶۷	الف- تسلیم مبیع و پرداخت ثمن
۵۷۷	ب- حق شفعه
۵۹۲	ج- ضمان درک
۶۰۳	د- ضمان معاوضی
۶۱۷	ه- انتقال مالکیت مبیع و ثمن
۶۱۹	و- حق حبس
۶۲۱	مبحث دوم: عقد اجاره
۶۲۱	گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد اجاره

گفتار دوم: آثار عقد اجاره.....	۶۳۱
مبحث سوم: عقد قرض.....	۶۳۱
گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد قرض.....	۶۶۶
گفتار دوم: آثار عقد قرض.....	۶۶۷
فصل دوم: مشارکت‌ها و صلح.....	۶۷۰
مبحث یکم: شرکت مدنی.....	۶۷۰
گفتار یکم: مفهوم و اوصاف شرکت مدنی و اقسام آن.....	۶۷۰
گفتار دوم: نحوه‌ی اداره‌ی شرکت مدنی.....	۶۷۲
گفتار سوم: انحلال شرکت مدنی.....	۶۷۸
مبحث دوم: عقد مضاربه.....	۶۸۴
گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد مضاربه.....	۶۸۴
گفتار دوم: آثار عقد مضاربه.....	۶۸۸
مبحث سوم: عقد مزارعه.....	۶۹۱
گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد مزارعه.....	۶۹۱
گفتار دوم: آثار عقد مزارعه.....	۶۹۳
مبحث چهارم: عقد مساقات.....	۶۹۷
مبحث پنجم: عقد جعاله.....	۶۹۸
گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد جعاله.....	۶۹۸
گفتار دوم: آثار عقد جعاله.....	۷۰۰
مبحث ششم: عقد صلح.....	۷۰۸
گفتار یکم: ماهیت، انواع، اوصاف و شرایط صحت عقد صلح.....	۷۰۸
گفتار دوم: آثار عقد صلح.....	۷۱۶
فصل سوم: عقود اذنی.....	۷۱۹
مبحث یکم: عقد وکالت.....	۷۱۹
گفتار یکم: ماهیت، اوصاف و شرایط صحت عقد وکالت.....	۷۱۹
گفتار دوم: آثار عقد وکالت.....	۷۲۳
مبحث دوم: عقد ودیعه.....	۷۴۳

۷۴۳	گفتار یکم: ماهیت، اوصاف و شرایط صحت عقد ودیعه
۷۴۶	گفتار دوم: آثار عقد ودیعه
۷۵۰	مبحث سوم: عقد عاریه
۷۵۰	گفتار یکم: ماهیت، اوصاف و شرایط صحت عقد عاریه
۷۵۲	گفتار دوم: آثار عقد عاریه
۷۵۷	فصل چهارم: عقود رایگان غیراذنی
۷۵۷	مبحث یکم: عقد حبس
۷۵۷	گفتار یکم: اوصاف، انواع و شرایط صحت عقد حبس
۷۶۵	گفتار دوم: آثار عقد حبس
۷۷۲	مبحث دوم: عقد وقف
۷۷۲	گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد وقف
۷۸۳	گفتار دوم: آثار عقد وقف
۷۹۶	مبحث سوم: عقد هبه
۷۹۶	گفتار یکم: ماهیت، اوصاف و شرایط صحت عقد هبه
۸۰۱	گفتار دوم: آثار عقد هبه
۸۰۸	مبحث چهارم: وصیت
۸۰۸	گفتار یکم: تعریف و اقسام وصیت
۸۱۱	گفتار دوم: انشای وصیت و شرایط صحت آن
۸۳۲	گفتار سوم: آثار وصیت
۸۴۲	گفتار چهارم: رجوع از وصیت
۸۴۷	فصل پنجم: عقود وثیقه‌ای
۸۴۷	مبحث یکم: عقد رهن
۸۴۷	گفتار یکم: اوصاف، اقسام و شرایط صحت عقد رهن
۸۶۱	گفتار دوم: آثار عقد رهن
۸۷۱	مبحث دوم: عقد ضمان
۸۷۱	گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت ضمان
۸۸۶	گفتار دوم: آثار عقد ضمان

۹۰۷	مبحث سوم: عقد کفالت.....
۹۰۷	گفتار یکم: اوصاف و شرایط صحت عقد کفالت.....
۹۱۲	گفتار دوم: آثار عقد کفالت.....
۹۱۷	مبحث چهارم: عقد حواله.....
۹۱۷	گفتار یکم: اوصاف و شرایط صحت عقد حواله.....
۹۲۲	گفتار دوم: آثار عقد حواله.....
۹۲۶	فصل ششم: اختیارات فسخ.....
۹۲۶	مبحث یکم: قواعد مشترک اختیارات فسخ.....
۹۴۱	مبحث دوم: اختیارات معین.....
۹۴۱	گفتار یکم: اختیار شرط.....
۹۴۹	گفتار دوم: اختیار غبن.....
۹۵۴	گفتار سوم: اختیار تخلف شرط.....
۹۵۹	گفتار چهارم: اختیار تبعض صفقه.....
۹۶۴	گفتار پنجم: اختیار عیب.....
۹۷۹	گفتار ششم: اختیار تأخیر ثمن.....
۹۸۳	گفتار هفتم: اختیارات رؤیت، تفلیس، تدلیس و مجلس.....

بخش پنجم: احوال شخصیه..... ۹۹۱

۹۹۱	فصل یکم: اشخاص و محجورین.....
۹۹۱	مبحث یکم: شخصیت و عوارض آن.....
۹۹۱	گفتار یکم: شخصیت.....
۹۹۴	گفتار دوم: عوارض شخصیت.....
۹۹۴	الف- نام و نام خانوادگی.....
۹۹۸	ب- اقامتگاه.....
۱۰۰۱	ج- اهلیت تمتع.....
۱۰۰۴	د- تابعیت.....
۱۰۰۶	مبحث دوم: محجوران و نمایندگان آنها.....

۱۰۰۶	گفتار یکم: اسباب حجر
۱۰۱۰	گفتار دوم: اعمال حقوقی محجوران
۱۰۱۰	گفتار سوم: نمایندگان محجور و حدود اختیارات آنها
۱۰۱۶	الف- اولیای خاص
۱۰۲۱	ب- قیم
۱۰۳۶	مبحث سوم: غایب مفقودالاثَر
۱۰۳۹	فصل دوم: نکاح، طلاق، قرابت و نسب
۱۰۳۹	مبحث یکم: نامزدی (وعده‌ی ازدواج)
۱۰۴۲	مبحث دوم: شرایط و موانع صحت نکاح
۱۰۵۲	مبحث سوم: آثار نکاح
۱۰۵۲	گفتار یکم: مهر
۱۰۷۲	گفتار دوم: نفقه‌ی زوجه
۱۰۷۶	گفتار سوم: ریاست مرد بر خانواده
۱۰۷۸	گفتار چهارم: تعارض قوانین
۱۰۷۹	مبحث چهارم: انحلال نکاح
۱۰۷۹	گفتار یکم: طلاق
۱۰۷۹	الف- شرایط صحت طلاق
۱۰۸۷	ب- اقسام و آثار طلاق
۱۰۹۵	ج- قانون حاکم بر طلاق
۱۰۹۶	گفتار دوم: فسخ نکاح
۱۱۰۳	گفتار سوم: عده
۱۱۰۶	گفتار چهارم: قرابت و نسب
۱۱۰۶	الف- حضانت اطفال
۱۱۱۴	ب- نفی ولد
۱۱۱۸	ج- نفقه‌ی اقارب
۱۱۲۵	فصل سوم: ارث
۱۱۲۵	مبحث یکم: موجبات، شرایط و موانع ارث

۱۱۴۱	.....	مبحث دوم: اداره و انتقال ترکه
۱۱۵۰	.....	مبحث سوم: تقسیم ترکه و سهام وارثان
۱۱۵۰	.....	گفتار یکم: وارثان طبقه نخست
۱۱۶۰	.....	گفتار دوم: وارثان طبقه دوم
۱۱۶۸	.....	گفتار سوم: وارثان طبقه سوم
۱۱۷۵	.....	گفتار چهارم: تقسیم ترکه قبل از ادای دیون
۱۱۷۶	.....	گفتار پنجم: ارث زوج و زوجه
۱۱۸۳	.....	گفتار ششم: تعارض قوانین در ارث

بخش ششم: ادله‌ی اثبات دعوی ۱۱۸۵

۱۱۸۵	.....	فصل یکم: اقرار
۱۱۸۹	.....	فصل دوم: اسناد
۱۱۹۲	.....	فصل سوم: امارات

سخن مؤلف

به نام آنکه جان را فکرت آموخت

خداوند رحمان را سپاسگزارم که توفیق گردآوری متن حاضر را نصیب حقیر کرد و از خوانندگان گرامی بابت تأخیرهای مکرری که در چاپ کتاب اتفاق افتاد، عذر می‌خواهم.

این نوشته حاوی پاسخ تشریحی به پرسش‌های طرح شده برای درس حقوق مدنی در آزمون‌های رسمی کشور است، تقریباً پرسش‌های طرح شده در همه‌ی آزمون‌های اصلی؛ یعنی آزمون ورود به دوره‌ی کارآموزی وکالت، قضاوت، مشاوران حقوقی قوه‌ی قضاییه، سردفتری دفترخانه‌های اسناد رسمی و آزمون ورود به دوره‌ی کارشناسی ارشد و دکتری در رشته‌های حقوق خصوصی، حقوق خانواده و حقوق نفت و گاز دانشگاه‌های دولتی و دانشگاه آزاد اسلامی در این کتاب مورد بررسی قرار گرفته و پاسخ تشریحی آن‌ها ارائه شده است.

ویژگی‌های مهم کتاب که موجب تمایز آن از آثار مشابه موجود می‌شود، به شرح زیر است:

۱- پرسش‌ها به صورت موضوعی و با نظمی منطقی و علمی طبقه‌بندی شده‌اند تا خوانندگان محترم کتاب، مطالب را با نظم علمی بیاموزند.

۲- کتاب متضمن پرسش‌های طرح شده در آزمون‌های فوق تا سال ۱۳۹۸ است.

۳- نه تنها پاسخ درست پرسش با استدلال توجیه شده، دلیل نادرستی گزینه‌های دیگر نیز شرح داده شده است.

۴- برای این که خوانندگان محترم از رجوع به منابع متعدد بی‌نیاز شوند، هنگام پاسخ‌گویی به پرسش‌ها تلاش شده است که مطالب مرتبط با پرسش نیز بیان شود.

۵- پاسخ‌ها براساس دیدگاهی ارائه شده‌اند که اکنون نظر غالب محسوب می‌گردد و در آزمون‌ها معمولاً مبنای تعیین پاسخ درست پرسش‌ها است، در مواردی که با توجه به قرائن موجود معلوم بوده که نظری غیر از دیدگاه غالب به‌عنوان پاسخ درست مدنظر است، پاسخ درست بر اساس رویکرد مورد نظر ارائه شده و موضوع به‌طور مشروح تبیین شده است.

آنچه در این مجموعه گردآوری شده، حاصل جهد و تلاش علمی استادان حقوق مدنی کشور است که بدون تردید حق بزرگی بر جامعه دارند و در واقع ریزه‌خواری از خوان نعمتی است که این بزرگان گسترده‌اند، در پاسخ‌گویی به پرسش‌ها عمدتاً نظرات استاد بزرگ حقوق کشور،

مرحوم دکتر ناصر کاتوزیان مبنا قرار گرفته است و هر جا عبارت «دیدگاه غالب در دکترین حقوقی» یا عبارات مشابه مورد استفاده واقع شده، منظور دیدگاه این دانشمند فقید است، در طول مدت گردآوری مطالب، مکرر عظمت تلاش این بزرگ مرد در ذهنم تجلی می‌یافت، حقیقتاً با لحاظ اهمیت و ژرفای خدمتی که ایشان به این کشور و مردم آن کرده‌اند، همه باید در برابر آن روح بزرگ سر تعظیم فرود آوریم، اگر بر تلاش من در گردآوری این مطالب ارجی معنوی مترتب باشد، با کمال احترام و خضوع همه‌ی آن را به روح پاک استاد تقدیم می‌کنم و از خداوند رحمان عاجزانه تمنا دارم، بهترین‌های خود در دیار باقی را نصیب استاد کند.

در پایان باید از دو نفر به خاطر یاری‌هایشان به‌طور ویژه تشکر کنم؛ از برادر نجیبم جناب آقای مسعود قربانی لاجوانی سپاسگزارم که کمک‌های فراوانی در پیشبرد کار از ایشان دریافت کردم و از مدیر محترم انتشارات چتر دانش، جناب آقای فرزاد دانشور ممنونم که با سعه‌ی صدر، طولانی شدن روند تهیه متن را تحمل کردند و امکانات موجود خود را برای نشر و عرضه‌ی مناسب کتاب در اختیارم نهادند.

مجید قربانی لاجوانی

بخش یکم: اموال و مالکیت ◀ فصل یکم: انواع مال ▶ مبحث یکم: اموال منقول

۱ کدام مورد، مصداق مال منقول حکمی است؟

دکتری حقوق خصوصی سراسری ۹۴

الف) تعهد به انتقال مال غیرمنقول (ب) دعوای مربوط به اجرت‌المثل املاک
 ج) دعوای مربوط به مطالبه اجاره‌بهای املاک (د) دعوای مربوط به خسارت وارد شده بر املاک

گزینه‌ی «ج» درست است. طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی: «کلیه‌ی دیون از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال‌الاجاره‌ی عین‌مستأجره، از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است، ولو این که مبیع یا عین‌مستأجره از اموال غیرمنقوله باشد.» در این ماده به‌طور عام همه‌ی دیون -صرف‌نظر از منشأ دین و موضوع آن- از حیث اقامه‌ی دعوا در حکم مال منقول محسوب شده است؛ در نتیجه، صلاحیت دادگاه جهت اقامه‌ی دعوا در خصوص حق دینی باید با رعایت مقررات حاکم بر تعیین صلاحیت محاکم در رسیدگی به دعوای مربوط به اموال منقول تعیین شود. با وجود عام بودن حکم این ماده، در دکترین حقوقی و رویه‌ی قضایی استثنائاتی برای آن در نظر گرفته شده که به شرح ذیل هستند:

۱- دین مربوط به اجرت‌المثل مال غیرمنقول: این استثنا مستند به رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۳۱ هیئت عمومی دیوان عالی کشور است. در این رأی، هیئت عمومی دیوان عالی کشور چنین مقرر کرده است: «نظر به این که صلاحیت دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول موضوع ماده‌ی ۲۳ قانون آیین دادرسی مدنی (منظور قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۱۸ است، در قانون آیین دادرسی مدنی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی ۱۳۷۹ این حکم در ماده‌ی ۱۲ پیش‌بینی شده است.) حتی در صورت مقیم نبودن مدعی و مدعی‌علیه در حوزه‌ی محل وقوع مال غیرمنقول استثنائی بر اصل «صلاحیت دادگاه محل اقامت خوانده» موضوع ماده‌ی ۲۱ قانون فوق‌الاشعار (در قانون جدید ماده‌ی ۱۱) می‌باشد و با عنایت به این که با تعاریفی که از اموال غیرمنقول و اموال منقوله در مواد ۱۲ و ۲۲ قانون مدنی به‌عمل آمده از ماده‌ی ۲۰ چنین استنباط می‌شود که قانون‌گذار بین دعوای مطالبه‌ی وجوه مربوط به غیرمنقول ناشی از عقود و قراردادهای و دعوای مطالبه‌ی وجوه مربوط به غیرمنقول و نیز اجرت‌المثل آن در غیر مورد عقود و قراردادهای قائل به تفصیل شده و دعوای قسم اول را منطوقاً از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول و دعوای قسم دوم را مفهوماً از دعوای راجعه به غیرمنقول دانسته است که نتیجتاً دعوای اخیرالذکر تحت شمول حکم ماده‌ی ۲۳ قانون آیین دادرسی مدنی قرار می‌گیرد.»

براساس این رأی اگر کسی مال غیرمنقولی را غصب کند و مالک بخواهد علیه غاصب برای مطالبه‌ی اجرت‌المثل ایام تصرف دعوا اقامه کند، دادگاه صلاحیت‌دار برای رسیدگی به دعوا، دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول است و دین مربوط به اجرت‌المثل طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی، مال غیرمنقول تبعی محسوب می‌شود. نتیجه‌ی این رأی وحدت رویه در دعوای مطالبه‌ی اجاره‌بها و اجرت‌المثل مال مورد اجاره در روابط استیجاری با وضوح بیشتری معلوم می‌شود. طبق ماده‌ی ۴۹۴ قانون مدنی: «عقد اجاره به‌محض انقضای مدت برطرف می‌شود و اگر پس از انقضای آن مستأجر عین‌مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگه دارد، موجر برای مدت مزبور مستحق اجرت‌المثل خواهد بود...» با توجه به ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی، دین مربوط به اجرت‌المسمای عین‌مستأجره در حکم منقول است و دعوای مطالبه‌ی آن باید در دادگاه محل اقامت خوانده اقامه شود، ولی اگر بعد از انقضای مدت اجاره، مستأجر، عین‌مستأجره

را بدون اذن مالک در تصرف خود نگه دارد و بابت اجرت‌المثل، مدیون شود، دین مربوط به اجرت‌المثل، غیرمنقول تبعی است و دادگاه صالح برای رسیدگی به دعوی مطالبه‌ی آن، دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول مورد اجاره است.

اگر دائن و مدیون اجرت‌المثل مال غیرمنقول، راجع به دین، قرارداد منعقد کنند؛ مثلاً با انعقاد عقد صلح درخصوص مبلغ دین و نحوه‌ی پرداخت آن توافق کنند و متعهد پرداخت اجرت‌المثل، بعد از توافق از انجام تعهد امتناع کند و متعهدله مجبور به اقامه‌ی دعوا شود؛ به دلیل اینکه دعوی جدید مبتنی بر قرارداد است، دین، مشمول حکم ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی و در حکم مال منقول خواهد بود، دعوا باید طبق مواد ۱۱ و ۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی در دادگاه محل اقامت خوانده، دادگاه محل انعقاد قرارداد یا دادگاه محل مورد توافق برای اجرای تعهد، اقامه شود.

دین مربوط به اجرت‌المثل مال منقول، مشمول حکم ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی و در حکم منقول است برای مثال اگر شخصی خودروی متعلق به دیگری را غصب کند و بابت اجرت‌المثل زمان تصرف مدیون شود، دین او در حکم مال منقول است و دعوا باید در دادگاه محل اقامت خوانده اقامه شود.

با توجه به این که ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی حیوانات و اشیایی را که مالک برای عمل زراعت اختصاص داده از حیث صلاحیت محاکم و توقیف جزئی از ملک محسوب کرده و در حکم مال غیرمنقول دانسته است، دین مربوط به اجرت‌المثل این اموال نیز در حکم مال غیرمنقول است و دعوی راجع به آن باید در دادگاه محل وقوع ملک اقامه شود.

با توجه به مطالب فوق دین مربوط به اجرت‌المثل اموال در تقسیم‌بندی اموال براساس قانون مدنی حسب مورد در یکی از سه گروه زیر قرار می‌گیرند:

الف) منقول حکمی: در صورتی که مال منقول یا غیرمنقول باشد و درخصوص اجرت‌المثل، طرفین به موجب قرارداد توافق کنند.

ب) غیرمنقول تبعی: در صورتی که مال غیرمنقول یعنی زمین یا ساختمان باشد.

ج) غیرمنقول حکمی: در صورتی که مال، غیرمنقول حکمی باشد.

۲) دین راجع به خسارات وارد شده به مال غیرمنقول: این استثنا نیز مستند به رأی وحدت رویه‌ی فوق است؛ بنابراین، اگر شخصی ساختمان دیگری را تخریب کند و جبران ضرر به عهده‌ی او قرار گیرد، دین مربوط به جبران خسارت، غیرمنقول تبعی است و دعوی راجع به مطالبه‌ی ضرر باید در دادگاه محل وقوع ملک، اقامه شود.

دین مربوط به خسارات وارد شده به اموال غیرمنقول حکمی، طبق ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی از حیث صلاحیت دادگاه در حکم غیرمنقول است و باید در دادگاه محل وقوع ملک اقامه شود. با توجه به نکات فوق، دین مربوط به خسارات وارد شده به اموال نیز حسب مورد در یکی از سه گروه اموال منقول حکمی، غیرمنقول تبعی و غیرمنقول حکمی قرار می‌گیرند.

۳) تهیدی که موضوع آن تسلیم مال غیرمنقول است: چنانچه مبیع در عقد بیع یا عین‌مستأجره در عقد اجاره، مال غیرمنقول باشد، فروشنده یا موجر متعهد به تسلیم مال غیرمنقول می‌شود و دینی با موضوع تسلیم مال غیرمنقول به عهده‌ی او قرار می‌گیرد، این تعهد از شمول ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی خارج است و غیرمنقول تبعی محسوب می‌شود؛ در نتیجه، دعوی مطالبه‌ی عین باید در محل وقوع مال غیرمنقول اقامه

شود.

۴) تعهدی که موضوع آن تملیک مال غیرمنقول است؛ چنانچه با انشای قرارداد «وعده‌ی متقابل» یا «وعده‌ی یک‌طرفه‌ی بیع»، شخصی متعهد به فروش مال غیرمنقول گردد، تعهد ناشی از قرارداد، خارج از شمول ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی و غیرمنقول تبعی است. دعوای راجع به الزام متعهد به انجام تعهد تملیک، باید در محل وقوع مال غیرمنقول اقامه شود؛ همچنین، اگر شخصی با انعقاد قرارداد وعده‌ی متقابل یا وعده‌ی یک‌طرفه‌ی اجاره، متعهد به اجاره دادن مال غیرمنقول به دیگری شود، این تعهد براساس ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی غیرمنقول تبعی است و باید در دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول اقامه شود.

۲ مالک با غاصب ملک خود توافق می‌کند که مبلغ مشخصی به‌عنوان اجرت‌المثل پرداخت شود.

در صورت امتناع غاصب از پرداخت اجرت مورد توافق و طرح دعوی از سوی مالک دعوی مزبور

وکالت ۹۳

تابع کدام اموال است؟

الف) در حکم منقول (ب) منقول ذاتی

ج) در حکم غیرمنقول (د) غیرمنقول ذاتی

گزینه‌ی «الف» درست است. گرچه دعوای مطالبه‌ی «اجرت‌المثل مال غیرمنقول» از جهت صلاحیت محکمه در حکم منقول نیست و باید در دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول اقامه شود، ولی اگر بدهکار و بستانکار اجرت‌المثل مال غیرمنقول، با انشای عقد صلح، راجع به مبلغ اجرت و نحوه‌ی تأدیه‌ی آن توافق کنند، تعهد پرداخت اجرت‌المثل مبنای قراردادی پیدا می‌کند و بعد از آن، دین ناشی از عقد است. دیون و تعهدات ناشی از قرارداد در صورتی که موضوع دین، مال منقول باشد، مشمول ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی و از نظر صلاحیت دادگاه در حکم مال منقول هستند.

مضاوت ۹۳

۳ کدام دعوی تابع منقول است؟

الف) تصرف (ب) تعهد به تسلیم ملک

ج) اجرت‌المثل املاک (د) مطالبه‌ی اجاره‌بهای املاک

طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی گزینه‌ی «د» درست است. طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی دعوای رفع تصرف و خلع ید از اموال غیرمنقول تابع مال غیرمنقول است، چنانکه بیان شد دعوای الزام به انجام عین تعهد تسلیم ملک و دعوای مطالبه‌ی اجرت‌المثل مال غیرمنقول نیز تابع مال غیرمنقول و مشمول حکم ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی قلمداد شده است.

۴ در دعوای مطالبه‌ی وجه التزام ناشی از تخلف از شروط قولنامه‌ای که در مورد مال غیرمنقول

وکالت گیلان ۹۰

تنظیم شده، کدام گزینه صحیح است؟

الف) در حکم منقول است. (ب) غیرمنقول تبعی است.

ج) غیرمنقول حکمی است. (د) فقط از جهت توقیف در حکم منقول است.

طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی گزینه‌ی «الف» درست است. تعهد پرداخت وجه التزامی که به‌دلیل تخلف از

تعهد قراردادی به‌عهده‌ی متعهد قرار گرفته است، دین پولی است و مشمول حکم ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی قرار می‌گیرد که کلیه‌ی دیون را از حیث صلاحیت دادگاه در حکم مال منقول می‌داند.

۵ شخصی ملک خود را به دیگری فروخته است، خریدار از تأدیه‌ی بهای ملک امتناع ورزیده است،

ارشاد حقوق خصوصی سراسری ۸۵

حق فروشنده برای مطالبه‌ی بهای ملک:

الف) منقول است. ب) غیرمنقول است.

ج) منقول حکمی است. د) در حکم غیرمنقول است.

گزینه‌ی «ج» درست است. طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی تمام دیون از حیث صلاحیت دادگاه در حکم مال منقول هستند؛ حتی اگر دین، ناشی از قرارداد فروش یا اجاره‌ی مال غیرمنقول باشد.

۶ اموال مذکور در کدام گزینه در حکم منقول است: **ارشد حقوق خصوصی سراسری ۱۳۹۴**

الف) سهام شرکت‌ها، مال‌الاجاره‌ی یک باب خانه و ثمن یک دستگاه اتومبیل

ب) اشجار، نهال و قلمه که بریده و کنده نشده است.

ج) حق انتفاع و ارتفاق نسبت به مال دیگری

د) تراکتور، دستگاه رایانه و موتور آب.

طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی گزینه‌ی «الف» درست است. با تأسیس شرکت تجاری و شکل‌گیری شخصیت

حقوقی آن مالکیت آورده‌ی شرکا به شخص حقوقی شرکت منتقل می‌گردد و شرکا در قبال انتقال مالکیت آورده حقی مالی به نام «سهام» یا «سهام‌الشرکه» تحصیل می‌کنند. مالکیت سهام یا سهم‌الشرکه، به شریک شرکت تجاری تعلق دارد و می‌تواند با رعایت مقررات، تصرف مالکانه در آن انجام دهد. سهم یا سهم‌الشرکه‌ی اشخاص در شرکت‌های تجاری، مال منقول محسوب می‌شود، اعم از این که آورده‌ی شریک به شرکت مال منقول باشد یا غیرمنقول، مثلاً اگر شخص «الف» به‌عنوان یکی از مؤسسين شرکت سهامی خاص، ساختمانی را به‌عنوان آورده‌ی خود جهت مشارکت در تشکیل شرکت سهامی خاص ارائه کند و در برابر این سرمایه‌گذاری، هزار سهم از سهام شرکت به او اختصاص یابد با شکل‌گیری شخصیت حقوقی شرکت، مالکیت ساختمان به شرکت منتقل می‌گردد، شخص «الف» حق عینی بر ساختمان نخواهد داشت و هزار سهم این شخص در شرکت سهامی خاص، مال منقول محسوب می‌شود. در شرکت مدنی، ماهیت سهم‌الشرکه‌ی شرکا به نوع مال مشاع بستگی دارد، اگر مال مشاع منقول باشد حق هر یک از شرکا نسبت به آن، حق مالکیت مشاع در مال منقول است و به تبعیت از مال موضوع حق، حق مالکیت مال منقول است، در صورتی که مال موضوع مالکیت مشاع شرکا، غیرمنقول باشد به تبعیت از مال، حق مالکیت مشاع شرکا نیز غیرمنقول است.

نادرست بودن گزینه‌ی «ب» به دلیل حکم ماده‌ی ۱۶ قانون مدنی است. طبق این ماده: «مطلق اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه، مادام که بریده یا کنده نشده است، غیرمنقول است.»

نادرستی گزینه‌ی «ج» به این دلیل است که حق ارتفاق به‌طور مطلق و حق انتفاع در صورتی که مال موضوع حق انتفاع غیرمنقول باشد، طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی غیرمنقول تبعی هستند.

نادرست بودن گزینه‌ی «د» به این دلیل است که ادوات و تجهیزات مذکور در این گزینه اگر برای زراعت اختصاص نیافته باشند، طبق ماده‌ی ۱۹ قانون مدنی مال منقول ذاتی و واقعی هستند، نه در حکم مال منقول و در صورتی که به زراعت اختصاص یابند با رعایت شرایط ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی در حکم مال غیرمنقول محسوب می‌شوند.

۷ کدام یک از گزینه‌های زیر صحیح است؟ **ارشد حقوق خصوصی سراسری ۱۳۹۰**

الف) ثمن مبیع و مال‌الاجاره‌ی عین مستأجره در حکم منقول است ولو این که مبیع یا عین مستأجره از اموال غیرمنقول باشد.

ب) اگر مبیع یا عین مستأجره از اموال غیرمنقول باشد، ثمن مبیع و مال الاجاره‌ی عین مستأجره در حکم غیرمنقول است.

ج) کشتی‌های بزرگ نظر به اهمیت و ارزششان، داخل در غیرمنقولند.

د) مصالح بتایی؛ از قبیل سنگ و آجر و غیره که برای ساختن بنایی بر روی یک زمین، در آن زمین گردآوری شده‌اند، در حکم غیرمنقولند.

✓ **طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی گزینه‌ی «الف» درست است.** نادرست بودن گزینه‌ی «ب» به دلیل مخالفت

آن با حکم ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی است. نادرست بودن گزینه‌ی «ج» به دلیل مخالفت آن با حکم ماده‌ی

۲۱ قانون مدنی است. طبق ماده‌ی ۲۱ قانون مدنی: «انواع کشتی‌های کوچک و بزرگ و قایق‌ها و آسیاها

و حمام‌هایی که در روی رودخانه و دریاها ساخته می‌شود و می‌توان آن‌ها را حرکت داد و کلیه‌ی

کارخانه‌هایی که نظر به طرز ساختمان جزو بنای عمارتی نباشد، داخل در منقولات است، ولی توقیف بعضی

از اشیای مزبوره ممکن است نظر به اهمیت آن‌ها موافق ترتیبات خاصه به عمل آید.»

نادرست بودن گزینه‌ی «د» به دلیل مخالفت آن با ماده‌ی ۲۲ قانون مدنی است. طبق این ماده: «مصالح

بنایی، از قبیل سنگ و آجر و غیره، که برای بنایی تهیه شده یا به واسطه‌ی خرابی از بنا جدا شده باشد،

مادامی که در بنا به کار نرفته، داخل منقول است.»

مبحث دوم: اموال غیر منقول

۸ هر مال منقولی که برای استفاده از عمل زراعت لازم باشد و مالک، آن‌را به این امر تخصیص داده باشد، از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال چه نوع مالی محسوب است؟

ا) ارشد حقوق خصوصی آزاد ۹۲

الف) به شرطی که مال مادی باشد، در حکم اموال غیرمنقول است.

ب) تابع غیرمنقول است.

ج) جزو ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است.

د) از جهت صلاحیت محاکم در حکم غیرمنقول، ولی از جهت توقیف در حکم مال منقول است.

✓ **گزینه‌های «الف» و «ج» هر دو درست هستند، منتها به جهت مطابقت با متن قانون، انتخاب گزینه‌ی «ج»**

ترجیح دارد. طبق ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی: «حیوانات و اشیایی که مالک برای عمل زراعت اختصاص داده

باشد، از قبیل گاو و گاومیش و ماشین و اسباب و ادوات و تخم و غیره و به‌طور کلی هر مال منقول که

برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن‌را به این امر تخصیص داده باشد، از جهت صلاحیت محاکم

و توقیف اموال، جزو ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است و همچنین است تلمبه و گاو یا حیوان

دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است.» برای این که مال منقولی براساس

ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی از جهت توقیف و صلاحیت دادگاه در حکم مال غیرمنقول محسوب گردد، اجتماع

شرایط زیر لازم است:

۱- وجود مال غیرمنقول ذاتی یعنی زمین زارعی که در آن زراعت صورت می‌گیرد.

۲- وجود مال منقول ذاتی که برای زراعت اختصاص یافته است. مال منقولی که به زراعت اختصاص پیدا کرده

است، باید مال منقول ذاتی باشد. اموال منقول ذاتی، اموال مادی هستند؛ بنابراین اگر مال غیرمادی مثل طلب به زراعت اختصاص یابد به دلیل غیرمادی بودن مشمول ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی قرار نمی‌گیرد؛ برای مثال اگر کشاورزی از بانک کشاورزی برای توسعه‌ی زراعت خود مبلغی وام بگیرد و وجه تسهیلات را به زراعت اختصاص دهد، طلب بانک از کشاورز با وجود این که به زراعت اختصاص یافته است به جهت غیرمادی بودن، مال غیرمنقول حکمی نیست و طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی مال منقول حکمی محسوب می‌گردد.

۳- اختصاص مال منقول ذاتی به زراعت در زمین: هرگاه این اختصاص قطع شود، مال منقول ذاتی دوباره تابع همان قواعد حاکم بر اموال منقول قرار می‌گیرد و از شمول عنوان غیرمنقول حکمی خارج می‌شود.

۴- تعلق مالکیت مال منقول ذاتی و زمین زراعت هر دو به یک شخص: اگر کسی ادوات زراعی را برای زراعت در زمین خود اجاره کند، اموال منقول اختصاص یافته به زرع در حکم مال غیرمنقول نیستند و از جهت توقیف و صلاحیت دادگاه، تابع مقررات اموال منقول ذاتی هستند.

اموال مشمول ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی فقط از دو جهت توقیف و صلاحیت محکمه در حکم مال غیرمنقول هستند؛ از سایر جهات این اموال از احکام اموال منقول تبعیت می‌کنند. برای مثال از جهت اختیار قیم برای فروش یا رهن گذاشتن، مال غیرمنقول حکمی، تابع قاعده‌ی حاکم بر مال منقول است و قیم می‌تواند مال غیرمنقول حکمی متعلق به مولی‌علیه خود را بدون نیاز به اذن دادستان بفروشد یا در رهن قرار دهد، همچنین خرید یا تحصیل مال غیرمنقول حکمی تابع بند ۱ ماده‌ی ۲ قانون تجارت و عمل ذاتاً تجارتنی است.

۹ کدام مورد، در زمره‌ی اموال غیرمنقول حکمی است؟

- (الف) ادوات آبیاری
(ب) ادوات صنعتی و تجاری
(ج) حق العبور
(د) دعوای مربوط به خلع ید

با مسامحه گزینه‌ی «الف» درست است. طبق ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی، ادوات آبیاری که به زراعت اختصاص یافته‌اند، از حیث توقیف و صلاحیت محکمه در حکم مال غیرمنقول هستند. ایراد گزینه‌ی «الف» آن است که عبارت ادوات آبیاری را به طور مطلق ذکر کرده است، درحالی که «ادوات آبیاری اختصاص یافته به زراعت» مشمول حکم ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی قرار می‌گیرند. حکم ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی خلاف قاعده است و باید به صورت مضیق اعمال گردد. نمی‌توان با قیاس، قلمرو این حکم را توسعه داد؛ در نتیجه ابزار و ادوات اختصاص یافته به صنعت یا تجارت را نمی‌توان مانند ادوات اختصاص یافته به زراعت از جهت توقیف یا صلاحیت محکمه در حکم مال غیرمنقول دانست. حق عبور و دعوای مربوط به خلع ید از مال غیرمنقول طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی تابع مال غیرمنقول است و مشمول عنوان غیرمنقول تبعی قرار می‌گیرند.

۱۰ کدام یک از اموال زیر، غیرمنقول یا در حکم غیرمنقول نیست؟

- (الف) لوله‌های آب ساختمان
(ب) پرده‌ی پنجره‌ی ساختمان
(ج) درخت کاشته شده
(د) میوه‌ی موجود در روی درخت

گزینه‌ی «ب» درست است. پنجره‌ی نصب شده در بنا، غیرمنقول ناشی از عمل انسان است، جدا کردن پنجره‌ی نصب شده در بنا و انتقال آن از محلی به محلی دیگر بدون ورود آسیب به خود پنجره یا محل استقرار آن امکان پذیر نیست. منتها پرده‌ی پنجره‌ی ساختمان به سهولت و بدون آن که آسیبی به خود پرده یا محل استقرار آن وارد شود، قابل جداسازی و انتقال به محل دیگر است؛ در نتیجه پنجره‌ی منصوب در بنا مشمول

مواد ۱۲ و ۱۳ قانون مدنی و پرده‌ی پنجره، مشمول ماده‌ی ۱۹ این قانون است. عبارت پرده‌ی نقاشی که در ماده‌ی ۱۴ قانون مدنی غیرمنقول قلمداد شده است با پرده‌ی پنجره‌ی ساختمان تفاوت دارد. طبق ماده‌ی ۱۳ قانون مدنی: «اراضی و ابنیه و آسیا و هرچه در بنا منصوب و عرفاً جزو بنا محسوب می‌شود، غیرمنقول است و همچنین است لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده باشد.»

طبق ماده‌ی ۱۶ قانون مدنی: «مطلق اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه، مادام که بریده یا کنده نشده است، غیرمنقول است.»

طبق ماده‌ی ۱۵ قانون مدنی: «ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو نشده است، غیرمنقول است، اگر قسمتی از آن چیده یا درو شده باشد، تنها آن قسمت منقول است.»

۱۱ حق کسب یا پیشه یا تجارت کدام قسم از اموال است و از حیث صلاحیت محاکم در حکم چه مالی است؟

ارشد حقوق خصوصی آزاد ۹۲

- الف) مال منقول است و از حیث صلاحیت محاکم، تابع مال منقول است.
 ب) مال غیرمنقول است و از حیث صلاحیت محاکم، تابع مال غیرمنقول است.
 ج) مال منقول تبعی است و از حیث صلاحیت محاکم، در حکم مال غیرمنقول است.
 د) مال غیرمنقول تبعی است و از حیث صلاحیت محاکم، تابع مال غیرمنقول است.

گزینه‌ی «د» درست است. حق کسب یا پیشه یا تجارت در تقسیم‌بندی اموال مشمول ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی و مال غیرمنقول تبعی است. حق کسب یا پیشه یا تجارت حقی است که براساس قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ برای مستأجر محل تجارتي ایجاد می‌شود. به موجب این حق، پایان مدت قراردادی که با آن مالکیت منفعت ملک به مستأجر انتقال یافته است، باعث زوال مالکیت مستأجر بر منفعت عین مستأجره نمی‌شود و او می‌تواند تا وقتی که موجبات قانونی تخلیه‌ی ملک با درخواست مؤجر تحقق نیافته است، به استفاده از منافع عین مستأجره ادامه دهد، بنابراین حق کسب یا پیشه یا تجارت حقی است در ارتباط با منفعت ملکی که به منظور تجارت اجاره داده شده و طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی، «مال غیرمنقول تبعی» محسوب می‌شود.

۱۲ کدام گزینه در مورد «سرقفلی»، صحیح است؟

ارشد حقوق خصوصی سراسری ۸۶

- الف) منقول است.
 ب) غیرمنقول است.
 ج) منقول تبعی است.
 د) غیرمنقول تبعی است.

گزینه‌ی «د» درست است. چنانکه در بخش پرسش‌های مربوط به عقد اجاره توضیح داده شده است، بین حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی تفاوت وجود دارد، با وجود این در عرف یا حتی نوشته‌های برخی استادان حقوق مدنی، حق کسب یا پیشه یا تجارت نیز حق سرقفلی نامیده می‌شود. ایراداتی در دکترین حقوقی از حیث شکل و معنا به عبارت حق کسب یا پیشه یا تجارت وارد شده و برخی استادان حقوق مدنی بر این عقیده هستند که در جعل این عبارت قانون‌گذار کژسلیقگی کرده است و مناسب‌تر بود به جای این ترکیب نام‌نوس از عبارت شناخته شده و متداول «حق سرقفلی» استفاده می‌کرد. اگر حق سرقفلی را مترادف با حق کسب یا پیشه یا تجارت موضوع قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ در نظر بگیریم، قطعاً حق سرقفلی مصداقی از اموال غیرمنقول تبعی است، منتها به عقیده‌ی برخی استادان حقوق مدنی، حق سرقفلی در معنایی که به موجب قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ برای آن مقرر شده مال

«منقول حکمی» است. مطابق دیدگاه غالب در دکترین حقوقی، حق سرقتی چه مترادف با حق کسب یا پیشه یا تجارت مورد استفاده قرار گیرد و چه به معنایی که قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ برای آن در نظر گرفته است، در تقسیم‌بندی اموال جزو اموال «غیرمنقول تبعی» است.

ارشد حقوق خصوصی آزاد ۰۰۹

۱۳ سرقتی حقی است؟

الف) منقول

ب) غیرمنقول

ج) هم منقول و هم غیرمنقول که جنبه‌ی غیرمنقول آن غلبه دارد.

د) هم منقول و هم غیرمنقول که جنبه‌ی منقول آن غلبه دارد.

گزینه‌ی «ج» درست است.

ارشد حقوق خصوصی سراسری ۰۰۹

۱۴ حق انتفاع از اموال غیرمنقول چه نوع مالی است؟

الف) غیرمنقول تبعی است.

ب) غیرمنقول حکمی است.

ج) مال منقول است.

د) مال غیرمنقول بر اثر عمل انسان است.

گزینه‌ی «الف» درست است. طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی: «حق انتفاع از اشیای غیرمنقوله، مثل حق عمری

و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر، از قبیل حق العبور و حق‌المجرى و دعاوی راجعه به اموال غیرمنقوله از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن، تابع اموال غیرمنقول است.»

براساس وحدت ملاک، حکم ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی نسبت به سایر حقوق عینی اشخاص در اموال غیرمنقول ذاتی و ناشی از عمل انسان نیز باید توسعه پیدا کند؛ در نتیجه، حق مالکیت منفعت مال غیرمنقول، حق وثیقه‌ی اشخاص در مال غیرمنقول، حق شفعه و حق اولویت ناشی از تحجیر مال غیرمنقول که به «حق تحجیر» شهرت یافته است، از مصادیق اموال غیرمنقول تبعی هستند. به‌طور کلی هر حق اولویتی که برای اشخاص، جهت تحصیل مالکیت عین یا منفعت مال غیرمنقول یا تحصیل حق انتفاع یا حق ارتفاق در مال غیرمنقول تعلق گیرد، مال غیرمنقول تبعی است.

با توجه به عبارت «اشیاء غیرمنقوله» در ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی، حق انتفاع یا دیگر حقوق عینی مرتبط با مال غیرمنقول در صورتی مال غیرمنقول تبعی محسوب می‌شوند که مال موضوع حق، «غیرمنقول ذاتی» یعنی زمین یا «غیرمنقول ناشی از عمل انسان» مثل بنا و درخت کاشته شده در زمین باشد؛ بنابراین، حق انتفاع از مال غیرمنقول حکمی، مشمول ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی و غیرمنقول تبعی نیست؛ این حق مال منقول تبعی است.

براساس ملاک ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی، «حق انتفاع از مال منقول»، «حق مالکیت منفعت مال منقول»، «حق وثیقه در مال منقول»، «حق تقدم برای تملك عین یا منفعت مال منقول» یا «حق تقدم برای تحصیل حق انتفاع در مال منقول» از اموال منقول تبعی هستند.

وکالت بسمن ۰۰۰

۱۵ کدام گزینه صحیح است؟

الف) بنا و درخت که در روی زمین است، غیرمنقول تبعی نامیده می‌شود.

ب) اموال منقولی که از طرف مالک اختصاص به زراعت داده شده‌باشند، غیرمنقول تبعی نامیده می‌شوند.

ج) ثمره یا حاصل و متعلقات اموال غیرمنقول تا زمانی که چیده نشده، غیرمنقول تبعی است.

د) حق انتفاع و حق ارتفاق از اموال غیرمنقول را غیرمنقول تبعی می‌گویند.

گزینه‌ی «د» درست است. عبارت «مال غیرمنقول تبعی» در حقوق ایران به دو معنای عام و خاص استفاده

می‌شود، در معنای عام، غیرمنقول تبعی به هر مالی گفته می‌شود که در اثر تبعیت از مال غیرمنقول و وابستگی به آن، غیرمنقول است. برای مثال میوه تا وقتی که چیده نشده است به دلیل وابستگی به درخت غیرمنقول تبعی است یا درخت تا وقتی که کنده یا بریده نشده است به دلیل وابستگی به زمین که مال غیرمنقول ذاتی است. ادواتی مانند در و پنجره که در بنا نصب شده‌اند، به دلیل تبعیت از ساختمان مال غیرمنقول هستند. به برخی از اموالی که به جهت وابستگی به مال غیرمنقول، غیرمنقول محسوب شده‌اند «مال غیرمنقول ناشی از عمل انسان» هم اطلاق شده است. در معنای خاص مال غیرمنقول تبعی، عبارت است از «حقوق عینی اشخاص در مال غیرمنقول». این تعریف در قانون مدنی بیان نشده است، منتها از ماده‌ی ۱۸ این قانون قابل استنباط است. برای مثال، حق انتفاع از مال غیرمنقول، حق عینی منتفع در مال غیرمنقول است که ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی غیرمنقول تبعی محسوب کرده است یا حق ارتفاق، حق عینی شخص در مال غیرمنقول است که به موجب ماده‌ی ۱۸ قانون فوق، تابع غیرمنقول قلمداد شده است. به دلیل اینکه معنای خاص مال غیرمنقول تبعی مستند به قانون مدنی است، انتخاب آن بر معنای عام عبارت ترجیح دارد. به این دلیل گزینه‌ی «د» به عنوان پاسخ درست پرسش انتخاب شده است. موارد مندرج در گزینه‌های «الف» و «ج» این پرسش به معنای عام مال غیرمنقول تبعی هستند و مورد مندرج در گزینه‌ی «ب» نیز مال غیرمنقول حکمی است.

۱۶ تقسیم‌بندی اموال به منقول و غیرمنقول، شامل کدام دسته از اموال می‌شود؟

ارشد حقوق خصوصی سراسری ۱۳۹۴

الف) فقط قیمی (ب) فقط مادی (ج) فقط غیرمادی (د) همه‌ی آنها

گزینه‌ی «د» درست است. تقسیم‌بندی اموال به منقول و غیرمنقول در ماده‌ی ۱۱ قانون مدنی بیان شده است. طبق این ماده: «اموال بر دو قسم است، منقول و غیرمنقول.» طبق نظر غالب در دکترین حقوقی اطلاق عبارت اموال در این ماده شامل همه اموال اعم از مادی و غیر مادی است و هر چیزی که عرفاً مال است؛ یعنی ارزش اقتصادی و قابلیت داد و ستد دارد، باید در یکی از دو گروه اموال منقول یا غیرمنقول قرار گیرد.

مبحث سوم: اموالی که مالک خاص ندارند

۱۷ منظور قانون مدنی از «اموالی که مالک خاص ندارند»، چیست؟

ارشد حقوق خصوصی سراسری ۱۳۹۱

الف) مباحات - اشیای گمشده (ب) مباحات - اموال مجهول‌المالک

ج) مباحات - اموال عمومی - اموال مجهول‌المالک (د) اموال مجهول‌المالک - لقطه

گزینه‌ی «ج» درست است. قانون مدنی در مواد ۲۴ تا ۲۸ مباحات، اموال عمومی و اموال مجهول‌المالک را جزو اموال فاقد مالک به‌شمار آورده است. اصل ۴۵ قانون اساسی رویکرد قانون مدنی را در این خصوص با تغییراتی مواجه کرده است. طبق اصل ۴۵ قانون اساسی: «انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات و رها شده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نیزارها، بیشه‌های طبیعی، مراعاتی که حریم نیست، ارث بدون وارث و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید، تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند.» چنانکه ملاحظه می‌شود اصل ۴۵ قانون