



بررسی مبانی و مفاهیم اصل مالکیت در حقوق ایران دکتر مریم احمدی

استادیار گروه حقوق خصوصی؛ مشاور حقوقی مذهبی مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه

Drmariam.ahmadi@yahoo.com

چکیده:

کلمات کلیدی: عین، دین، حقوق عینی، حقوق دینی، ارتفاع، انتفاع، تعهد، مالکیت.

مقدمه:

تقسیم حقوق مالی به عینی و دینی از مهم‌ترین طبقه بندی‌های کلاسیک و سنتی است. (سعیدی، 1387). حقوقی که اشیاء دارند از دو راه قابل اعمال می‌باشد یا از مال مورد نیاز به طور مستقیم بهره برداری می‌کنند و یا آنرا به وسیله دیگران به کار می‌برند. بر این اساس حقوق مالی را به گروه عینی و دینی تقسیم می‌نمایند. در تعریف حق عینی گفته شده است "سلطه‌ای است که مالی را به طور کامل یا ناقص در اختیار شخصی قرار می‌دهد و از رابطه مستقیم و قابل استناد در برابر هر شخص دیگر ناشی می‌شود." حقوق عینی به صاحب آن اختیار می‌دهد تا به طور مستقیم از موضوع آن استفاده کند. به طور معمول صاحب حق عینی نیاز ندارد که اجرا و رعایت آن را از دیگری بخواهد و سلطه‌ای بی‌واسطه دارد. این نیاز تنها زمانی احساس می‌شود که حق مورد تجاوز قرار گیرد. کامل‌ترین نوع "حق عینی" مالکیت است که به مالک حق همه گونه تصرف و انتفاع را می‌دهد. حق انتفاع و ارتفاع نیز از شاخه‌های مالکیت است که صاحب آن بخشی از حق مالکیت را پیدا می‌کند. بدین ترتیب، در حق عینی تنها دو

تقسیم حقوق عینی و دینی از مهم‌ترین تقسیمات حقوق مالی است، اهمیت این تقسیم بندی در مسائل مبتلا به امروری روشن و غیرقابل انکار است. حق عینی سلطه مستقیم شخص بر مال است، کامل‌ترین آن حق مالکیت است. حق انتفاع و ارتفاع اجزای مالکیت می‌باشد. در قانون مدنی، انتفاع، حق شخص نسبت به ملک دیگری که غالباً رایگان است. مال موضوع حق که می‌تواند منقول و غیرمنقول باشد، نباید با استفاده از بین برود و حق ارتفاع حقی است برای یک ملک در ملک دیگری مانند حق المجری که این حق فقط نسبت به مال غیرمنقول برقرار می‌شود. حق مالکیت دارای سه اثر از جمله مطلق بودن، دائمی بودن و انحصاری بودن است، در رابطه با قلمرو این حق می‌توان گفت صاحب حق، حق تقدم و تعقیب و هرگونه اختیار نسبت به مورد مالکیت دارد. حق دینی، سلطه‌ای نسبت به شخص برای فعل یا ترک فعل است، تعهد رابطه حقوقی بین دو نفر یا چند نفر است که به موجب آن یکی از آن دو نفر در مقابل دیگری ملزم به انجام امری می‌شود، مهم‌ترین اثر این حق اعتبار بخشیدن به اجرای تعهد است، در قلمرو این حق، دارنده آن که طلبکار نامیده می‌شود تنها حق مراجعه به مدیون (بدهکار) و دارایی او دارد. هدف از این پژوهش بررسی ماهیت، آثار و قلمرو حقوق عینی و حقوق دینی و روش توصیفی - تحلیلی می‌باشد. و در این تحقیق سعی شده است به مبانی و مفاهیم اصل مالکیت پرداخته شود.

و اموال منقول و مطالبات حقوق مالی و حتی حق تألیف و اختراع و سر قفلی) نیز مال گفته می‌شود. قانون مدنی در باب اول به تقسیم اموال پرداخته است ولی در تعریف آن سخنی نمی‌گوید. با وجود این، از ملاحظه مصداق‌های این واژه (مواد 872، 946، 1214 و 1217) به خوبی بر می‌آید که نویسندگان قانون هم آن را به معنی گسترده خود در نظر داشته‌اند. در این معنی واژه "مال" به تمام اشیاء و حقوقی که دارای ارزش اقتصادی است گفته می‌شود. در پاره‌ای موارد نیز برای رفع هرگونه ابهام، (اموال و حقوق مالی) با هم آورده شده است. این تفصیل، از نظر منطقی زاید و قابل انتقاد به نظر می‌رسد و یادگار دورانی است که مال و حقوق مالی دو مفهوم جداگانه بود. بدین ترتیب، واژه مال در عرف کنونی به دو معنی مادی و حقوقی به کار برده می‌شود: به معنای مادی و محدود، مال به اشیایی گفته می‌شود که موضوع داد و ستد حقوقی بین اشخاص قرار می‌گیرد: مانند خانه، اتومبیل، فرش و جواهر. به معنای مجرد و حقوقی که عبارت از حقوق مالی است که به اشخاص امکان انتفاع از اشیاء مادی را می‌دهد: مانند حق مالکیت و طلب از دیگران. (کاتوزیان، 1394، ص 10). حق را به مالی و غیرمالی تقسیم کرده‌اند: حق غیرمالی امتیازی است که هدف آن رفع نیازهای عاطفی و اخلاقی انسان است. موضوع این حق روابط غیرمالی اشخاص است. ارزش داد و ستد را ندارد و قابل ارزیابی به پول و مبادله با آن نیست. ولی حق مالی امتیازی است که حقوق هر کشور، به منظور تأمین نیازهای مادی اشخاص، به آن‌ها می‌دهد. هدف از ایجاد حق مالی تنظیم روابطی است که به لحاظ استفاده از اشیاء بین اشخاص وجود دارد و موضوع مستقیم آن تأمین حمایت از نفع مادی و با ارزش است. این دسته از حقوق، بر خلاف گروه نخست، قابل مبادله و تقویم به پول است: مانند حق مالکیت، حق انتفاع و حق مطالبه مبلغی پول یا انجام دادن کار معین. (همان منبع، ص 12). تقسیم حقوق مالی به عینی و دینی از مهم‌ترین طبقه بندی‌های کلاسیک و سنتی است. (سعیدی، 1387). حقوقی که اشیاء دارند از دو راه قابل اعمال می‌باشد یا از مال مورد نیاز به طور مستقیم بهره

رکن اصلی وجود دارد: 1) شخصی که صاحب حق است، 2) مالی که موضوع حق است. (کاتوزیان، 1393، ص 24). حق عینی گاه تبعی است یعنی به تابعیت از حق دینی به وجود می‌آید. حق عینی تبعی در فرضی تحقق می‌یابد که عین معین وثیقه طلب قرار گیرد. این حق به طلبکار اختیار می‌دهد تا در صورت امتناع بدهکار از پرداخت دین، طلب خود را از محل فروش وثیقه بدست آورد. بدین ترتیب، حق دینی طلبکار در نتیجه وثیقه قرار گرفتن مال معین وصف حق عینی را می‌یابد و بی‌واسطه بر آن مال اعمال می‌شود. منتها چون حقی که طلبکار بر وثیقه دارد تابع و وابسته به طلب او از بدهکار است و با سقوط یا پرداخت آن از بین می‌رود، "حق عینی تبعی" نامیده می‌شود. حق عینی تبعی به صاحب آن اختیار انتفاع و تصرف در عین را نمی‌دهد و تنها وسیله تضمین طلب اوست و حاوی سلطه مالکیت و شاخه‌های آن نیست. (همان منبع، ص 25). حق دینی که شخص بر دیگری پیدا می‌کند و می‌تواند از او انتقال و تسلیم مال یا انجام دادن کاری را بخواهد، در این فرض، صاحب حق تنها به وسیله مدیون و به طور غیرمستقیم با اموال خارجی ارتباط پیدا می‌کند. راه عملی اجرای حق این است که اجبار مدیون را به اجرای تعهد از دادگاه بخواهد و از این لحاظ، آن را "حق شخصی" نیز گفته‌اند. (کاتوزیان، 1393، ص 25). بدیهی‌ترین مفهومی که همه از حقوق و قانون دارند این است که قواعد آن بر اشخاص تحمیل می‌شود و ایجاد الزام می‌کند. بر این اساس سه نوع حقوق داریم که عبارتند از حقوق سیاسی، عمومی و حقوق خصوصی. حق خصوصی اختیاری است که هر شخص در برابر دیگران دارد: مانند حق مالکیت، حق ابویت و بنوت، حق شفعه و حق انتفاع. (کاتوزیان، 1389، ص 257). از نظر حقوقی، به چیزی مال گویند که دارای دو شرط اساسی باشد؛ یکی اینکه مفید باشد و نیازی را برآورد خواه آن نیاز مادی باشد یا معنوی و دیگر اینکه قابل اختصاص یافتن به شخص یا ملت معین باشد. در گذشته واژه "مال" ویژه کالای مادی بود ولی پیشرفت‌های زندگی کنونی بتدریج آن را از این معنی محدود و ابتدائی خارج ساخته است، چنانکه امروز به تمام عناصر گوناگون دارائی (مانند زمین

آن را " حق شخصی " نیز گفته‌اند. (کاتوزیان، 1393، ص 25). دکتر کاتوزیان در تفاوت حقوق عینی و دینی در کتاب خود بیان داشته است که حق عینی در برابر تمام مردم قابل استناد است، در حالی که حق دینی تنها بر مدیون و دارایی اوست و طلبکار برای وصول بدهی تنها می‌تواند به او رجوع کند. به همین اعتبار می‌گویند: حق عینی مطلق و حق دینی نسبی است. صاحب حق عینی می‌تواند آن را به طور مستقیم اعمال کند و موضوع حق را در دست هر که بیاورد از او بگیرد. به همین جهت می‌گویند حق عینی حاوی حق تعقیب است. ولی حق دینی این امتیاز را ندارد و اجرای آن را تنها می‌توان از مدیون خواست و از محل دارایی او گرفت. حق عینی متضمن حق تقدم برای صاحب آن است. بدین معنی که هرگاه مال معین وسیله اعمال هر دو حق باشد، حق عینی (خواه اصلی باشد یا تبعی) بر هر حق دینی رجحان دارد؛ زیرا گفته شد که در برابر همه مردم و از جمله طلبکار، قابل استناد است. همانطور که در بالا به آن اشاره شد حقوق عینی مربوط به مالکیت و حقوق دینی مربوط به تعهد می‌باشد. مفهوم و اوصاف مالکیت همیشه در تغییر است و به ویژه در قرن نوزدهم و بیستم، با پیشرفت فکر ملی شدن اموال و صنایع، حدود مالکیت فردی دگرگون شده و حقوق افراد در برابر قوای عمومی محدود گردیده است. ولی چون این اوصاف را به عنوان اصل باید پذیرفت، مالکیت را می‌توان بدین عبارت تعریف کرد: " مالکیت حقی است دائمی که به موجب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند". همچنین تعهد که مربوط به حقوق دینی است، در تعریف تعهد می‌توان گفت: " رابطه حقوقی است که به موجب آن شخصی در برابر دیگری مکلف به انتقال و تسلیم مال یا انجام دادن کاری می‌شود خواه سبب ایجاد آن رابطه عقد باشد یا ایفای الزام قهری. " شخصی که در برابر دیگری ملتزم و مجبور شده است، مدیون یا بدهکار و آن را که حق مطالبه و اجبار مدیون را پیدا کرده است، دائن یا طلبکار می‌نامند. (کاتوزیان، 1393). به حکم منطق، می‌توان حقوقی را که امتیاز انتفاع از اشیاء را به

برداری می‌کنند و یا آنرا به وسیله دیگران به کار می‌برند. بر این اساس حقوق مالی را به گروه عینی و دینی تقسیم می‌نمایند. در تعریف حق عینی گفته شده است " سلطه‌ای است که مالی را به طور کامل یا ناقص در اختیار شخصی قرار می‌دهد و از رابطه مستقیم و قابل استناد در برابر هر شخص دیگر ناشی می‌شود. " حقوق عینی به صاحب آن اختیار می‌دهد تا به طور مستقیم از موضوع آن استفاده کند. به طور معمول صاحب حق عینی نیاز ندارد که اجرا و رعایت آن را از دیگری بخواهد و سلطه‌ای بی‌واسطه دارد. این نیاز تنها زمانی احساس می‌شود که حق مورد تجاوز قرار گیرد. کامل‌ترین نوع "حق عینی" مالکیت است که به مالک حق همه گونه تصرف و انتفاع را می‌دهد. حق انتفاع و ارتفاق نیز از شاخه‌های مالکیت است که صاحب آن بخشی از حق مالکیت را پیدا می‌کند. بدین ترتیب، در حق عینی تنها دو رکن اصلی وجود دارد: 1) شخصی که صاحب حق است، 2) مالی که موضوع حق است. (کاتوزیان، 1393، ص 24). حق عینی گاه تبعی است یعنی به تابعیت از حق دینی به وجود می‌آید. حق عینی تبعی در فرضی تحقق می‌یابد که عین معین وثیقه طلب قرار گیرد. این حق به طلبکار اختیار می‌دهد تا در صورت امتناع بدهکار از پرداخت دین، طلب خود را از محل فروش وثیقه بدست آورد. بدین ترتیب، حق دینی طلبکار در نتیجه وثیقه قرار گرفتن مال معین وصف حق عینی را می‌یابد و بی‌واسطه بر آن مال اعمال می‌شود. منتها چون حقی که طلبکار بر وثیقه دارد تابع و وابسته به طلب او از بدهکار است و با سقوط یا پرداخت آن از بین می‌رود، "حق عینی تبعی" نامیده می‌شود. حق عینی تبعی به صاحب آن اختیار انتفاع و تصرف در عین را نمی‌دهد و تنها وسیله تضمین طلب اوست و حاوی سلطه مالکیت و شاخه‌های آن نیست. (همان منبع، ص 25). حق دینی که شخص بر دیگری پیدا می‌کند و می‌تواند از او انتقال و تسلیم مال یا انجام دادن کاری را بخواهد، در این فرض، صاحب حق تنها به وسیله مدیون و به طور غیرمستقیم با اموال خارجی ارتباط پیدا می‌کند. راه عملی اجرای حق این است که اجبار مدیون را به اجرای تعهد از دادگاه بخواهد و از این لحاظ،

شخص می‌دهد به دو گروه تقسیم کرد: " حق عینی" که حاوی امتیاز انتفاع مستقیم است و " حق دینی" که به شخص اختیار می‌دهد که مطالبه کار یا مالی را از شخص دیگر به او می‌دهد. (کاتوزیان، 1390، ص 453). هر یک از حقوق عینی و دینی دارای احکام و آثار خاص خود می‌باشد که به تفصیل در قانون مدنی آمده است و تحقیق حاضر نیز در صدد بررسی این احکام و آثار می‌باشد.

روش تحقیق:

روش تحقیق، چگونگی حرکت به سوی پاسخ پرسش مورد پژوهش را برای محقق روشن می‌کند. این کار در بخشی از پروتکل تحقیقاتی مطرح می‌شود و می‌تواند عنوان‌های مختلفی داشته باشد. بعضی از این عنوان‌ها عبارتند از: روش بررسی، روش شناسی، روش‌ها و مواد، روش و طراحی (فرشیدی، 1387، ص 108). انتخاب روش در هر تحقیق بستگی به هدف تحقیق، وسعت دامنه و چگونگی روش جمع آوری اطلاعات دارد. نتایج این تحقیقات در کمک به اتخاذ تصمیم‌های مربوط به نظام آموزشی بکار می‌روند (سرمد، بازرگان و حجازی، 1387، ص 79). به بهبود محصول و کارآیی روش‌های اجرایی کمک می‌کنند (عزیزی نژاد، 1387، ص 67). یکی از عوامل مهم موفقیت تحقیقات، انتخاب روش‌های مناسب تحقیق و استفاده از ابزارهای لازم برای گرد آوری داده هاست. روش مناسب انجام یک تحقیق باید با توجه به عنوان، طرح و فرضیات تحقیق انتخاب شود. دستیابی به هدف‌های علمی میسر نخواهد بود مگر زمانی که با روش شناسی درست صورت پذیرد. به عبارت دیگر تحقیق از حیث روش است که اعتبار می‌یابد نه موضوع تحقیق. این تحقیق به صورت توصیفی - تحلیلی و با استفاده از روش کتابخانه‌ای است. برای جمع آوری داده‌ها و اطلاعات مورد نظر علاوه بر مطالعات کتابخانه‌ای و استفاده از مقالات و مجلات در راستای این پژوهش که به منظور دستیابی به پیشینه تحقیق انجام خواهد شد از سایت‌های اینترنتی نیز جهت یافتن تحقیقات انجام شده در داخل و خارج کشور نیز استفاده به عمل خواهد آمد همچنین محقق از پایان

نامه‌های موجود در دانشگاه‌های کشور که مربوط به موضوع پژوهش نیز می‌باشد استفاده خواهد کرد و علاوه بر آن از سایت‌های معتبر حقوقی نظیر مگ ایران- نورمگز- ایران داگ- پورتال جامع علوم انسانی بهره خواهم برد. ابزار گردآوری آوری اطلاعات در این پژوهش به صورت فیش برداری و بانک‌های اطلاعاتی خواهد بود. تجزیه و تحلیل به عنوان فرایندی از روش علمی، یکی از پایه‌های اساسی هر روش تحقیقی است. به طور کلی، تجزیه و تحلیل عبارت است از روشی که از طریق آن کل فرایند پژوهشی، از انتخاب مسئله تا دسترسی به یک نتیجه هدایت می‌شود (دلور، 1389، ص 243). تجزیه و تحلیل اطلاعات استخراج شده به روش توصیفی- تحلیلی است و همچنین از فیش برداری نیز استفاده خواهد شد.

تحقیق حاضر به بررسی ماهیت، احکام و آثار حقوق عینی و دینی می‌پردازد. همانطور که در کلیات تحقیق به آن اشاره شد سؤالات پژوهش حاضر عبارت بود از: 1- ماهیت حقوق عینی و حقوق دینی چیست؟ 2- آیا آثار حقوق عینی و آثار حقوق دینی با هم تفاوتی دارند؟ 3- قلمرو حقوق عینی و حقوق دینی در نظام حقوقی ایران چگونه می‌باشد؟ همانطور که در فرضیات به آن اشاره شد حق عینی سلطه‌ای مستقیم و بی‌واسطه نسبت به مال، قابل استناد در برابر هر شخص، مطلق و مربوط به مالکیت می‌باشد. و حق دینی سلطه‌ای نسبت به شخص برای انجام دادن کاری، قابل استناد در برابر مدیون، نسبی و مربوط به تعهد می‌باشد. مهم‌ترین اثر حقوق دینی (تعهد) اعتباربخشیدن به پرداخت و اجرای حکم وفای به عهد درباره آن است و در صورت عدم پرداخت اجبار مدیون از طریق دادگاه و توقیف اموال می‌باشد، حق عینی (مالکیت) دارای سه اثر اساسی می‌باشد: 1- مطلق بودن 2- انحصاری بودن، 3- دائمی بودن. که به طور اختصار دارنده حق عینی حق هرگونه انجام دادن و اجرای اعمال مادی و حقوقی را دارد. در قلمرو حق دینی می‌توان گفت طلبکار تنها حق مراجعه به شخص معین (مدیون) و

دارایی موجود او هنگام توقیف اموال دارد، حق تعقیب ندارد اما در قلمرو حقوق عینی حق تقدم و حق تعقیب وجود دارد و مالکیت کاملترین نوع آن است و صاحب آن (مالک) در بهره برداری یا از بین بردن و یا انتقال دادن به دیگری آزاد است.

1- مفاهیم حقوق عینی:

1-1 عین

عین در لغت در معانی متعددی از جمله چشم، چشمه، چشم زدن و... بکار رفته است. در علم منطق عین در مقابل ذهن و عبارات و کتابت به کار می‌رود. در علم حقوق و فقه، علی الاصول از لفظ عین در مقابل منفعت، عمل و حق استفاده می‌شود. تعریف فقها از بیع و همچنین م. 338 ق. م که بیع را تملیک عین به عوض معلوم می‌داند، نیز به همین مقصود و با هدف جدا کردن منفعت، عمل و حق از موضوع عقد بیع صورت گرفته است. بنابراین در علم حقوق مرسوم است که عین را عبارت از مالی می‌دانند که وجود مادی و محسوس داشته و به طور مستقل مورد داد و ستد قرار می‌گیرد و نه به عنوان ثمره یا منفعت ناشی از عین دیگر. لیکن منفعت به مالی گویند که به تدریج از عین استفاده می‌شود. (ابراهیمی دستگردی، 1388).

1-2 حق عینی

حق عینی سلطه‌ای است که شخصی نسبت به چیزی دارد و می‌تواند آن را به گونه‌ای مستقیم و بی‌واسطه اجرا کند. پس در حق عینی تنها دو عنصر وجود دارد: 1) شخصی که صاحب حق است (اعم از شخص طبیعی یا حقوقی). 2) چیزی که موضوع حق قرار می‌گیرد. (کاتوزیان، 1394، ص 14). حق عینی به طور مستقیم بر موضوع خود اعمال می‌شود و لازم نیست که اجرا و رعایت آن از اشخاص دیگری مطالبه شود. ولی هرگاه موضوع حق در تصرف دیگری باشد و او مانع اجرای آن گردد، صاحب حق می‌تواند رد مال را از متصرف بخواهد. حق عینی امتیازی است که

شخص مستقیماً و بدون واسطه نسبت به چیزی ملموس و قابل رؤیت دارد. شما صاحب خانه هستید یعنی نسبت به خانه حق عینی دارید. مستأجر نسبت به مورد اجاره حق عینی دارد و به اتکای آن می‌تواند عین مستأجره را متصرف گردد. در حق عینی دو عنصر قابل ملاحظه و یک رابطه اعتباری وجود دارد. دو عنصر قابل ملاحظه یکی صاحب حق عینی است و دیگری عین مال که قابل لمس و رؤیت است. اما چیزی که شخص مالک و عین را پیوند می‌دهد آن رابطه اعتباری است که دیده نمی‌شود ولی آثار آن مشهود است. رابطه مستقیم مالک نسبت به موضوع یعنی همان عین باعث می‌شود که دیگران حق و اختیارات مالک را محترم بدانند، از دخالت در اعمال حق وی خودداری کنند. شما سویچ اتومبیل را در اختیار دارید و مالک آن هستید یعنی حق عینی نسبت به آن دارید. هیچ کس نمی‌تواند برخلاف نظر شما اتومبیل را بردارد، سوار شود و در اختیارات شما نسبت به اتومبیل مداخله نماید اگر دخالت کرد شما حق جلوگیری دارید، حق اقامه دعوی دارید. به همین جهت گفته می‌شود حق مالکیت نسبت به همه اشخاص قابل استناد است. حقی است مطلق، مطلق به این معنی که کلیه اشخاص باید آن را محترم بدانند و رعایت کنند. دارنده حق عینی دارای حق تعقیب است و می‌تواند مال خود را در دست هر کس که باشد توقیف و مسترد دارد. م. 29 به بعد ق. م راجع به حقوق عینی شامل 1- حق مالکیت نسبت به عین یا منفعت، 2- حق انتفاع شامل وقف، 3- حق ارتفاق می‌باشد. (جلال الدین مدنی، 1382، ص 164). حق عینی، حقی است که به طرفیت عموم، قابل استناد است و به صاحب آن، اجازه می‌دهد که اختیارات قانونی خود را روی مال موجود در خارج (اعم از منقول و غیرمنقول) بکار برد مانند: حق مالکیت اعیان و مالکیت مباح له در ملک مورد حق انتفاع از نظر حق انتفاعی که دارد و مالکیت صاحب حق ارتفاق حق عینی بر دو قسم است: حق عینی اصلی، حق عینی تبعی. (جعفری لنگرودی، 1376، ص 99).

3-1 شبیه حقوق عینی

کاری دشوار است حق مالکیت قابل تطبیق با هیچ یک از شاخه‌های حقوقی نخستین نیست در واقع تلاش برای شناسایی حق مالکی در حقوق ابتدایی، ناشی از شکل گیری دیدگاه ما به عنوان پژوهشگر در فضای حقوق جدید است از طرفی بررسی شواهد تاریخی و سیر تکامل کند دستاورد شواهد تاریخی، اندیشه‌های انتزاعی و فلسفی را متأثر ساخته و خود موجب یک رهیافت مستقل خواهد شد. (کنعانی، 1387، ص 39).

2-2 تعریف مالکیت و معنای عرفی آن

کامل‌ترین حق عینی افراد نسبت به اموال، حق مالکیت است. مالکیت رابطه‌ای است بین شخص و شیء مادی که قانون به آن رابطه، اعتبار داده است. وجود این رابطه اعتباری به مالک حق می‌دهد که هر نوع انتفاع ممکن را از مال ببرد و کسی نتواند مانع او گردد و بالأخره تعریف کوتاه و نسبتاً جامعی که از مالکیت شده این است که مالکیت حقی دائمی، انحصاری، مطلق است که شخص نسبت به مالی دارد، به مالک اجازه می‌دهد تا از تمامی منافع اقتصادی آن بهره مند گردد. م. 30 ق. م، در این رابطه می‌گوید " هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد" اگر قسمت اخیرم. 30 وجود نداشت می‌توانستیم ادعا کنیم که مالکیت حقی انحصاری، مطلق و دائمی است. ولی مواردی را که قوانین گوناگون به عناوین مختلف بر آن محدودیت وارد ساخته‌اند کم نیست و بنابراین پس از تأمل و رسیدگی به نوع مال می‌توان اقتدار مالک را شناخت. (جلال الدین مدنی، 1382، ص، 224، 225). مالکیت عبارت از حقی است که شخص نسبت به ملک خود دارد و می‌تواند هرگونه تصرفی در آن نموده و هر نوع انتفاعی را از آن ببرد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد و یا خود فرد مالکیت خود را محدود کرده باشد. این قاعده که در فقه و حقوق ایران قاعده‌ی تسلیط نامیده می‌شود، به این معناست که بین علقه‌ها و روابطی که اشخاص ممکن است نسبت به اموال داشته باشند، فرد اجلای آن مالکیت است که

علاوه از دو دسته حقوق عینی، اشخاص نسبت به اموالی که در فوق عنوان گردید حقوق دیگری شبیه به حق عینی ممکن است داشته باشند که از اقسام تعهدات می‌باشد و رابطه دورتری برای صاحب حق متصور است، در این موارد صاحب حق نمی‌تواند برخلاف موارد قبل مال مزبور را تعقیب بنماید ولی چنانچه در اثر تضييع حق مزبور خسارتی به او وارد شود، می‌تواند از کسی که سبب توجه خسارت شده، جبران آن خسارت را بخواهد. از جمله این حقوق:

1- حق تقدم در مشترکات عمومی است مثلاً: شما صبح یک روز تعطیل را به پارک رفته و محلی را برای گذارندن آن روز برگزیده اثاثیه خود را در آن قسمت گذاشته‌اید، در حالی که برای آوردن بقیه وسایل از اتومبیل رفته‌اید دیگری محل انتخابی شما را رعایت نکرده و شما حق دارید خسارت وارده از این بابت را اگر وارد آمده، مطالبه نمایید. یا صاحب نمایشگاه اتومبیل، اتومبیل شما را که در حاشیه خیابان در غیر محل ممنون پارک بوده، چند متر عقب کشیده و اتومبیل خود را جای آن گذاشته، در نتیجه برگ جریمه را به اتومبیل شما زده‌اند و شما می‌توانید مطالبه خسارت نمایید چرا که رعایت حق تقدم شما را ننموده است.

2- حق تقدم مستأجر در تجدید اجاره عین مستأجره که به وسیله قانون تعدیل مال الاجاره شناخته شده است، هرگاه مالک رعایت آن را ننماید و به دیگری به اجاره واگذار کند.

3- تعهد مالک در انتقال مال معین به دیگری، هرگاه مالک آن را تلف نماید یا به غیر متعهدله انتقال دهد. (جلال الدین مدنی، 1382، ص، 223، 224).

2- مالکیت:

1-2 سیر تاریخی مفهوم مالکیت

تشریح دیدگاه انسان‌های نخستین نسبت به مالکیت،

آن دشوار استم. 1204 ق. م اتیوپی در تعریف آن می‌گوید: «مالکیت وسیع‌ترین حقی است که می‌توان روی مال موجود در خارج داشت این حق، قابل تجزیه و تحدید نیست مگر به موجب قانون» با م. 30 ق. م ایران مقایسه شود (جعفری لنگرودی، 1376، ص 88). برخی فقیهان، مالکیت را یک حکم انتزاعی می‌دانند و می‌گویند مالکیت یک حکم شرعی قابل وضع و جعل شارع نیست بلکه باید آن را از یک حکم شرعی و اصیل انتزاع کرد شیخ انصاری معتقد است که مالکیت و بطور کلی احکام وضعی از احکام تکلیفی انتزاع می‌شود عقیده دیگر این است که احکام وضعیه در صورتی از احکام تکلیفی متنزع می‌شوند که تابع احکام تکلیفی باشند مانند جزئیت و شرطیت و مانعیت مکلف به اما این امکان هم وجود دارد که احکام وضعیه مانند احکام تکلیفی مجعولاتی مستقل باشند مانند حریت، رقییت، زوجیت، ولایت، حجیت و ملکیت این احکام وضعی از جمله مالکیت تابع احکام تکلیفی نبوده و بلکه خود مجعولات مستقل هستند. به نظر می‌رسد که مالکیت هرچند از نظر رابطه مالک و مملوک و مبانی تملک، حکم وضعی است ولی بسیاری از احکام تکلیفی موجب و سبب برای احترام مالکیت می‌شوند مانند: حرمت غصب و سرقت و اتلاف و وجوب رد امانت به مالک بنابراین احترام مالکیت هم از مجعولات مستقل وضعی ناشی می‌شود و هم از احکام تکلیفی انتزاع می‌شود. (کنعانی، 1387، ص 153). دستیابی به حق مالکیت بر اموال که در میان حقوق متصوره نسبت به اموال کامل‌ترین آن‌ها به شمار می‌رود انگیزه اصلی اعظم تلاش‌های بشر در طول تاریخ به شمار می‌رود به نحوی که موجب گردیده تا در عرصه‌های مختلف تلاش‌های گسترده‌ای برای حمایت از آن به عمل آید، از جمله مهم‌ترین این عرصه‌ها، عرصه حقوق می‌باشد که تلاش‌های بسیاری در جهت ایجاد تأسیسات حقوقی مهم و کارآمد در راستای تعریف، تثبیت و تعیین حدود و شرایط، تضمین اجرا و اعمال آن و اسباب و وسایل برقراری و انتقال آن صورت گرفته است در میان منابع حقوق عرف نقش به‌سزایی در شکل‌گیری و تحقق نظام

شامل تمام ذرات، اجزاء، عناصر، نمائات، نتایج، ثمرات، اعیان، منافع و توابع مال می‌شود و تنها ممکن است دچار محدودیت‌های قانونی یا قراردادی شود. در نتیجه می‌توان گفت مالکیت، حقی عام، مطلق، انحصاری و مستمر است که شخص می‌تواند نسبت به اموال داشته باشد و به صاحب آن اجازه می‌دهد از تمامی اجزاء و ذرات و عناصر و منافع مال استفاده نموده و مانع از تصرفات و دخالت‌های دیگران در آن شود. حق مالکیت ممکن است نسبت به کل مال برقرار شود و یا نسبت به بخشی از مال که در صورت اول فقط یک مالک برای مال تصور می‌شود اما در صورت دوم بیش از یک مالک برای مال قابل تصور است. حق انتفاع و حق ارتفاق از جمله حقوقی هستند که باعث ایجاد محدودیت برای مالک اصلی می‌شوند و از ویژگی‌های مالکیت می‌کاهند. این دو حق در حقوق ایران به عنوان شاخه‌هایی از مالکیت شناخته شده‌اند که از ماده 40 تا 92 این قانون به حق انتفاع اختصاص پیدا کرده است. انتفاع در لغت به معنای بهره بردن می‌باشد و در اصطلاح حقوقدانان، حقی است که صاحب آن می‌تواند از عین مال غیر به اذن او بهره‌برد بدون آنکه مالک منافع شود. (جعفری لنگرودی، 1368، 176). در قانون مدنی در ماده 40 تعریفی از این حق ارائه شده است که عبارت است از: حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند و حق ارتفاق از ماده 93 تا 139 را به خود اختصاص داده است، ارتفاق در لغت به معنای رفاقت کردن و سازش کردن و همراهی کردن می‌باشد و در اصطلاح حقوقدانان، ارتفاق تحمیلی است بر ملکی برای استفاده از ملک دیگر و علت اینکه این حق را ارتفاق گویند، آن است که حق مزبور از باب رفق و مدارا درباره ی ملکی که حق به نفع آن ایجاد شده است برقرار می‌گردد. (عدل، 1385، ص 62). قانون مدنی ما تعریفی از مالکیت نکرده است و فقط دو قسم آن را (مالکیت عین، مالکیت منفعت) بیان کرده است، مالکیت مفهومی است که هرکس از آن چیزی می‌داند اما موقع، دادن یک تعریف، کسی جان سالم از معرکه اندیشه در نمی‌برد زیرا تعریف

حقوقی مالکیت ایفاء نموده است به نحوی که اکثر تأسیسات حقوقی مربوطه به صورت عرفی و به تدریج ایجاد شده‌اند. (داکانی، 1387، ص 87). مالکیت در حقیقت واژه‌ای است معادل ملکیت که عبارت از رابطه‌ای است که بین فرد و یک چیز مادی تصور گردیده است که قانون آن را معتبر شناخته و به دارنده آن چیز یعنی مالک اجازه می‌دهد که هر نوع استفاده ممکنه را که مخالف شرع و قانون نباشد از آن ببرد همانند: مالکیت ملک یا مالکیت یک کشتی یا لوازم و ابزار کار (امینی، 1382، ص 23). در قانون مدنی، حق مالکیت تعریف نشده است ولی با توجه به شرایط و اوصافی که برای مالکیت برشمرده شده، می‌توان گفت: «مالکیت مظهر تام و کامل حقوق عینی اشخاص نسبت به اموال می‌باشد.» به عبارت دیگر، مالکیت عبارت از رابطه اعتباری است که بین شخص و مال برقرار می‌شود و به مالک اختیار می‌دهد تا هرگونه تصرفی را در حدود مقررات در آن مال بنماید و از جمیع منافع آن استفاده کند و کسی نتوان مانع او شود و او بتواند دیگران را از تصرف در آن مانع شود. (عباسی، 1385، ص 65، 64). صاحب حق مالکیت بر مال خود مسلط بوده و از جمیع حقوق نسبت به مال خود برخوردار است و می‌تواند آن را به غیر واگذار کند و یا آن را از بین ببرد وی از منافع و ثمرات آن بهره مند شود و یا به دیگران اجازه دهد تا از مال او استفاده کنند یا دیگران را در مال خود شریک سازد با این توضیحات از آنجا که قلمرو و دامنه مالکیت تمام ذرات و اجزاء و عناصر مال را در بر می‌گیرد بنابراین در معنای عرفی و رایج آن با خود مال ادغام و ترکیب می‌شود، در نتیجه اشخاص به جای آنکه بگویند «من حق مالکیت بر خانه دارم می‌گویند: «خانه من» (عباسی، 1385، ص 60 و 62).

نتیجه:

حق مالی امتیازی است که حقوق هر کشور، به منظور رفع نیازهای مادی اشخاص، به آنان اعطاء می‌کند. هدف از ایجاد حق مالی تنظیم روابطی است که به لحاظ استفاده از اشیاء بین اشخاص وجود دارد. حق مالی قابل مبادله و تقویم به پول است و از ارکان دارایی محسوب می‌شود و در زمره اموال می‌آید؛ مانند حق مالکیت، حق انتفاع و حق مطالبه مبلغی پول (طلب). تقسیم حقوق مالی به عینی و دینی از حقوق روم وارد حقوق فرانسه شده و از طریق ترجمه متون فرانسوی نیز وارد حقوق ایران شده است، هر چند قانون مدنی ایران با صراحت به این تقسیم بندی اشاره نمی‌کند اما شیوه تنظیم مقررات به خوبی نشان می‌دهد، عمده مباحث مطرح در حقوق اموال از این تقسیم بندی پیروی کرده است. علیرغم مناقشاتی که به جامعیت این تقسیم بندی خرده گرفته‌اند و یا سعی در ادغام هر یک از دو قسم حق به دیگری نموده‌اند، باید پذیرفت که این تقسیم بندی کلاسیک همچنان معتبر باقی مانده است. عمده خاصیت تفکیک حقوق مالی به عینی و دینی مزایایی است که بر حقوق عینی اشخاص مترتب است. عین مالی است که وجود مادی و محسوس داشته باشد و به طور مستقل مورد داد و ستد قرار گیرد. حق عینی سلطه‌ای است که شخص نسبت به چیزی دارد و می‌تواند آن را به گونه‌ای مستقیم و بی‌واسطه اجرا کند که دارای دو عنصر است صاحب حق و موضوع حق که حقی مطلق است، حقوق عینی اشخاص بر اموال، روابطی است که ایشان به طور مستقیم و فوری بر مال یافته‌اند، موضوع حق عینی همیشه مال معین و خارجی است، انتقال حق عینی، بدن نیاز به اذن دیگری، به طور معمول امکان دارد، حق عینی حاوی حق تعقیب است. کامل‌ترین حق عینی افراد نسبت به اموال حق مالکیت است. که رابطه بین شخص و شیء مادی که از لحاظ قانون معتبر است را شامل می‌شود مالکیت دارای سه اثر دائمی، انحصاری و مطلق بودن است. یعنی به مالک حق همه گونه تصرف و انتفاع را می‌دهد مگر خلاف قانون باشد. حق انتفاع که حقی است به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است استفاده کند که در

امتناع اجبار او را از دادگاه بخواهد، انتقال دین جز با رضای بدهکار ممکن نیست. از لحاظ حقوقی هرگونه حق مطالبه‌ی انجام عمل دارای ارزش مالی از دیگری حق دینی به شمار می‌آید خواه سبب آن واقعه مادی باشد یا عمل حقوقی و خواه مسبوق به ملکیت باشد یا نباشد. تعهد رابطه حقوقی بین دو نفر یا چند نفر است که به موجب آن بدهکار در مقابل طلبکار ملزم به انجام امری می‌شود که این رابطه حقوقی از طریق عقد یا ایقاع یا الزام قهری ایجاد می‌شود که دارای دو اثر است. اثر مثبت آن حقی است که طلبکار پیدا می‌کند و اثر منفی آن دینی که بر ذمه شخص مدیون است. انتقال طلب یعنی جابجایی طلب از دارایی طلبکار به دارایی دیگری که انتقال گیرنده جانشین انتقال دهنده می‌شود و از تمام مزایا و محدودیت‌ها برخوردار می‌شود. همچنین برای وقوع این امر تراضی میان طلبکار قدیم و جدید لازم است. در حقوق فرانسه پاره‌ای از انتقال دین وجود دارد. اجرای تعهد یعنی به جا آوردن التزامی که مدیون بر عهده دارد که خواه این اقدام ارادی باشد و خواه غیرارادی. اسباب سقوط تعهد ناظر به عواملی است که مستقیماً باعث زوال تعهد خواه قراردادی و خواه غیر قراردادی، پیش از اجرا و به کمال رسیدن آن می‌شوند. در میان مصادیقی که قانون گذار ما در م. 264 ق. م جزء اسباب سقوط تعهد بر شمرده است، تنها ابراء و تبدیل تعهد هستند که سبب سقوط تعهد محسوب می‌شوند و اقاله، وفای به عهد، مالکیت مافی الذمه و تهاتر را نمی‌توان جزء این مجموعه دانست چرا که اقاله در اصل سبب سقوط قرارداد شده و سقوط تعهد، نتیجه ثانوی و غیرمستقیم آن است. سه عامل بعد نیز در حقیقت، اسباب اجرای تعهد هستند و سقوط تعهد در نتیجه اجرا حاصل می‌شود. موارد سقوط تعهدات عبارت است از تبدیل تعهد، وفای به عهد، اقاله، ابراء، تهاتر و مالکیت مافی الذمه می‌باشد. وفای به عهد به معنی به جا آوردن تعهد است که ساده‌ترین و طبیعی‌ترین راه متعهد برای آزاد کردن ذمه خود می‌باشد. اقاله به معنی تراضی و تقابل اراده انشائی طرفین عقد بر انحلال آن و در ابراء داین از حق خود به اختیار صرف نظر نماید. تبدیل تعهد ترکیبی از

معنای عام شامل حق انتفاع به معنای خاص (عمری، رقبی، سکنی و...)، وقف و حق انتفاع از مباحات می‌باشد و همچنین این حق با مفاهیم حقوقی دیگر نظیر مالکیت منافع، عاریه، حق ارتفاق شباهت‌ها و در عین حال تفاوت‌های زیادی دارد که در صورت ایجاد حق هر یک از مالک و منتفع دارای حقوق و تکالیفی می‌گردند به نحوی که منتفع در مقابل حق بهره برداری از منافع مال و حق واگذاری این حق به دیگری، مکلف به حفاظت از مال و پرداخت مخارج لازم برای استفاده از عین مال و عدم سوء استفاده از آن بوده و الا مسئول جبران خسارت وارده بر آن است. زوال حق انتفاع به موجب اسبابی است که برخی از آن‌ها خاصه حق انتفاع بوده (نظیر پایان عمر کسی که حق انتفاع به مدت عمر او برقرار شده) و برخی دیگر مشترک میان حقوق عینی و مالکیت است. با اتمام حق انتفاع منتفع باید مال مورد حق را به مالک مسترد می‌نماید، در نتیجه با زوال حق انتفاع و رد مال به مالک، مالکیت وی تکمیل می‌گردد. حق ارتفاق حقی است نسبت به ملک شخص در ملک دیگری، از اوصاف حق ارتفاق می‌توان گفت حق عینی قائم به ملک و اختصاص به زمین دارد تابع و فرع مالکیت زمین و دائمی است و قابل تقسیم نیست. شیوه اجرای حق تابع قرارداد فی مابین صاحب آن و مالک است و صاحب حق نمی‌تواند از حدود اذن مالک تجاوز کند و اگر در قرارداد این شیوه مشخص نشده باشد اعمال حق تابع عرف است و هزینه لازم برای استفاده از این حق بر عهده صاحب آن است و مالک تکلیفی در فراهم آوردن وسایل آن ندارد. این دو نوع حق از اجزاء حق مالکیت است. حق دینی، حقی است که شخص بر شخص دیگری دارد و به موجب آن می‌تواند فعل یا ترک فعل را از او بخواهد که حقی نسبی است. که در این حق رابطه میان شیء و شخص مستقیم نیست. منتها گاه این حق شخص بر شخص دیگر، اثر فرعی و ثانوی یک رابطه عینی است. در اینصورت حق ایجاد شده یک حق عینی است. در اینصورت از به کار بردن تعابیری همچون تعهدات عینی باید پرهیز نمود. اجرای آن را می‌تواند از مدیون خواسته و از محل دارایی او بگیرد و در صورت

4- ایفا، به موجب تبدیل دین طبیعی و اخلاقی به دین حقوقی می‌شود و ان را از ساخت اخلاق و وجدان به دنیای حقوق وارد می‌سازد.

منابع و مأخذ:

الف- منابع فارسی

- امیری قائم مقام، عبدالمجید. (1384). کلیات حقوق (تعهدات - وقایع حقوقی). جلد دوم.
- امینی، کاظم. (1318). اداره امور اموال، تهران: انتشارات مدیریت.
- امامی، حسن. (1384). حقوق مدنی. جلد اول، تهران: انتشارات اسلامی.
- امامی، حسن. (1371). حقوق مدنی، تهران: انتشارات کتابفروشی اسلامی.
- افتخاری، جواد. (1382). حقوق مدنی 3. کلیات عقود و تعهدات، تهران: نشر میزان
- باقری، احمد، (1380). تهاتر. مجله دانشکده‌ی ادبیات و علوم انسانی، شماره 34، پاییز.
- جعفری لنگرودی. (1388). دایره المعارف حقوق مدنی و تجارت، جلد اول.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (1383). حقوق تعهدات، جلد دوم، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ اول.
- کاتوزیان، ناصر (1380). فلسفه حقو. ق. تهران شرکت سهامی انتشار، چاپ دوم جلد اول.
- کاتوزیان، ناصر (1393). حقوق مدنی نظریه عمومی

دو عمل حقوقی با دو اثر، یکی اسقاط تعهد و دیگری ایجاد تعهد است. تأسیس حقوقی تبدیل تعهد که میراثی از حقوق رومیان می‌باشد. تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل متعهد و متعهد له در قانون مدنی ایران همان انتقال دین و طلب می‌باشد. تعهد در مفهوم عام خود به معنی مطلق الزام و التزام است. خواه ناشی از اسباب قهری التزام باشد و خواه ریشه در توافق افراد داشته باشد ولی در مفهوم خاص، تعهد به رابطه‌ای حقوقی اطلاق می‌گردد که از توافق میان اشخاص حاصل می‌شود و به مقتضای آن شخص متعهد انجام فعلی را در برابر متعهد له به عهده می‌گیرد. رابطه تعهد به معنی خاص با عقد از نوع رابطه سببیت است و عقد سبب ایجاد تعهد به شمار می‌رود. مگر در مواردی که مانند اقاله و یا تبدیل تعهد و ضمان هدف و مقتضای عقد حسب مورد گسستن رابطه حقوقی سابق و یا جابجایی و انتقال تعهد باشد که بدون انتساب تعهد به اراده طرفین یا در مواردی که منشاء آن اراده یک جانبه است اراده متعهد نمی‌توان تعهد به معنی خاص را پذیرفت هرچند میزان دخالت اراده مدیون در ایجاد آن ناچیز باشد. نیز باید گفت که در نظام حقوقی ما تعهد از جهات مختلف قابلیت تقسیم و نامگذاری دارد: از قبیل اقسام آن به اعتبار موضوع، منشاء، هدف و مفاد، میزان استحکام و استقلال و وابستگی آن. آثار ایفا بسیار متنوع و پرشمار است این آثار را میتوان از سه جهت تقسیم بندی کرد:

1- از جهت اهمیت به دو دسته فرعی و اصلی که از میان آن‌ها سقوط تعهد، اثر اصلی و مابقی اثر فرعی ایفا به شمار می‌آیند.

2- از جهت حوضه شمول که می‌توان آن‌ها را به دو دسته آثار مشترک در همه انواع تعهدات قراردادی و آثار خاص در برخی از این تعهدات تقسیم نمود.

3- از جهت تعلق به دو مقام و مرحله کلی ثبوت و اثبات که می‌توان دو گروه آثار ثبوتی و آثار اثباتی را در میان آن‌ها تشخیص داد.

- کنعانی، محمد طاهر. (1387). تملک اموال و تعهدات، بنیاد حقوقی میزان، چاپ هفتم.
- کاتوزیان، ناصر (1389). مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران. شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (1394). اموال و مالکیت. بنیاد حقوقی میزان، چاپ چهل و پنجم.
- کاتوزیان، ناصر. (1389). مقدمه علم حقوق، تهران: شرکت سهامی انتشارات.
- کاتوزیان، ناصر. (1393). نظریه عمومی تعهدات، تهران: نشر میزان.
- کاتوزیان، ناصر. (1390). فلسفه حقوق، جلد سوم.
- کاتوزیان، ناصر. (1343). حق ارتفاع، مجله کانون وکلا، شماره 89.
- جعفری لنگرودی، محمد (1394). ترمینولوژی حقوق. انتشارات گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمد (1394). ترمینولوژی حقوق. انتشارات گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (1376). حقوق اموال. تهران: کتابخانه گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (1388). دایره المعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران: گنج دانش.
- دهخدا، علی اکبر (1388). لغت نامه دهخدا، جلد 6 ص 9142.
- دلاور، علی (1389). روش تحقیق در روان شناسی و علوم تربیتی. تهران: موسسه نشر ویرایش.
- مدنی، جلال‌الدین. (1382). حقوق مدنی، مقدمات و کلیات اموال و حقوق مالی، وقف. تهران، انتشارات پایدار.
- کاتوزیان، ناصر (1389). مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران. شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (1394). اموال و مالکیت. بنیاد حقوقی میزان، چاپ چهل و پنجم.
- کاتوزیان، ناصر. (1389). مقدمه علم حقوق، تهران: شرکت سهامی انتشارات.
- کاتوزیان، ناصر. (1393). نظریه عمومی تعهدات، تهران: نشر میزان.
- کاتوزیان، ناصر. (1390). فلسفه حقوق، جلد سوم.
- کاتوزیان، ناصر. (1343). حق ارتفاع، مجله کانون وکلا، شماره 89.
- جعفری لنگرودی، محمد (1394). ترمینولوژی حقوق. انتشارات گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمد (1394). ترمینولوژی حقوق. انتشارات گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (1376). حقوق اموال. تهران: کتابخانه گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (1388). دایره المعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران: گنج دانش.
- دهخدا، علی اکبر (1388). لغت نامه دهخدا، جلد 6 ص 9142.
- دلاور، علی (1389). روش تحقیق در روان شناسی و علوم تربیتی. تهران: موسسه نشر ویرایش.
- مدنی، جلال‌الدین. (1382). حقوق مدنی، مقدمات و کلیات اموال و حقوق مالی، وقف. تهران، انتشارات پایدار.
- کنعانی، محمد طاهر. (1387). تملک اموال و مباحثات حقوق اقتصادی مالکیت. تهران: نشر میزان. زمستان.
- قاسم زاده، مرتضی. (1383). حقوق مدنی، اصول قراردادهای و تعهدات، تهران: انتشارات دادگستر چاپ چهاردهم.
- شهیدی، مهدی. (1377). تشکیل قراردادهای و تعهدات، تهران: نشر حقوق دان.
- سرمد، زهره، بازرگان، عباس و حجازی، الهه (1387). روش‌های تحقیق در علوم رفتاری. تهران: انتشارات نشر آگه
- احمدی، محمد رضا، (1388). تاملی در؛ مفهوم، مبانی و اقسام تعهد. مجله پژوهشی حقوق و سیاست سال یازدهم، شماره 26، بهار و تابستان.
- بیدگلی، عطاء الله، (1386). مالکیت ما فی الذمه در حقوق ایران، فرانسه، مصر و فقه امامیه. پژوهشنامه حقوق اسلامی. زمستان.
- حاجی عزیزی، بیژن، زنگنه، مجتبی، مؤمنی، عابدین. (1390). جایگاه تبدیل تعهد در فقه امامیه. مجله علمی پژوهشی فقه و مبانی حقوق اسلامی.
- وحیدی، امیر حسین. (1383). اقاله - یکی از اسباب سقوط تعهد، مجله کانون، دوره دوم، شماره 51.

ownership has three effects, including absoluteness, permanence and exclusivity, in relation to the territory of this right, it can be said that the owner of the right has the right of priority and prosecution and any authority over the property. Religious right is the authority over a person to act or refrain from an act, the obligation is a legal relationship between two or more people by which one of those two people is required to do something in front of the other, the most important effect of this right is to validate It is to fulfill the obligation, in the territory of this right, the owner, who is called the creditor, has only the right to refer to the debtor (debtor) and his property. The purpose of this research is to examine the nature, effects and scope of objective rights and religious rights and the descriptive-analytical method. And in this research, it has been tried to deal with the basics and concepts of the principle of ownership.

Key words: object, religion, objective rights, religious rights, easement, usufruct, commitment, ownership.

Investigating the basics and concepts of the principle of ownership in Iranian law

Dr. Maryam Ahmadi

:Abstract

The division of objective and religious rights is one of the most important divisions of financial rights, the importance of this division in today's problems is clear and undeniable. The objective right is a person's direct control over property, the most complete of which is the right of ownership. Usufruct and easement are the components of ownership. In civil law, usufruct is the right of one person over the property of another, which is often free. The property subject to the right, which can be movable or immovable, should not be destroyed by use, and the right of easement is a right for one property in another property, such as the usufructuary right, which is established only in relation to immovable property. The right of