



سری کتاب‌های کمک آموزشی کارشناسی ارشد

حقوق مدنی

مجموعه حقوق

مؤلف: مریم یداله‌زاده



یداله‌زاده، مریم
حقوق مدنی رشته حقوق بین الملل / مریم یداله‌زاده
مهر سبحان، ۹۵
۶۱۳ ص: جدول، نمودار (آمادگی آزمون کارشناسی ارشد حقوق بین الملل)

ISBN: 978-964-164-904-5

فهرست نویسی بر اساس اطلاعات فیبا.

فارسی - چاپ سوم

۲- آزمون‌ها و تمرین‌ها (عالی)

۱- حقوق مدنی

۴- دانشگاه‌ها و مدارس عالی - ایران - آزمون‌ها

۳- آزمون دوره‌های تحصیلات تکمیلی

مریم یداله‌زاده

ج - عنوان

۳۷۸/۱۶۶۴ LB۲۳۵۳/ص ۳۱۶۳ ح ۷

کتابخانه ملی ایران ۸۵ / ۳۹۸۰۱ م

حقوق مدنی

نام کتاب: ☒

مریم یداله‌زاده

مؤلف: ☒

مهر سبحان

ناشر: ☒

سوم / ۹۵

نوبت و تاریخ چاپ: ☒

نسخه ۲۰۰۰

تیراژ: ☒

ریال ۴۵۰ / ۰۰۰

قیمت: ☒

ISBN: ۹۷۸-۹۶۴-۱۶۴-۹۰۴-۵

شابک: ☒

انتشارات مهر سبحان: خیابان ولیعصر، بالاتر از تقاطع مطهری، روبروی قنادی هتل بزرگ تهران، جنب
بانک ملی، پلاک ۲۰۵۰
تلفن: ۸۸۱۰۰۱۱۳-۴

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه آموزش عالی آزاد ماهان می‌باشد.
هر گونه اقتباس و کپی برداری از این اثر بدون اخذ مجوز پیگرد قانونی دارد.

مقدمه ناشر

آیا آنانکه می‌دانند با آنانکه نمی‌دانند برابرند؟ (قرآن کریم)

پس از حمد و سپاس و ستایش به درگاه بی‌همتای احدیت و درود بر محمد مصطفی، عالی نمونه بشریت که در تاریخ دور تاریخ، بنا به فرمان نافذ صمدیت از میان مردمی برخاست که خود بودند در پست‌ترین حد توحش و ضلال و بربریت و آنگاه با قوانین شامل خویش هم ایشان را راهبری نمود و رهانید از بدویت و استعانت جوییم از قرآن کریم، کتابی که هست جاودانه و بی‌نقص تا ابدیت.

کتابی که در دست دارید آخرین ویرایش از مجموعه کتب خودآموز مؤسسه آموزش عالی آزاد ماهان است که بر مبنای خلاصه درس و تأکید بر نکات مهم و کلیدی و تنوع پرسش‌های چهار گزینه‌ای جمع‌آوری شده است. در این ویرایش ضمن توجه کامل به آخرین تغییرات در سرفصل‌های تعیین شده جهت آزمون‌های ارشد تلاش گردیده است که مطالب از منابع مختلف معتبر و مورد تأکید طراحان ارشد با ذکر مثال‌های متعدد به صورت پرسش‌های چهار گزینه‌ای با کلید و در صورت لزوم تشریح کامل ارائه گردد تا دانشجویان گرامی را از مراجعه به سایر منابع مشابه بی‌نیاز نماید.

لازم به ذکر است شرکت در آزمون‌های آزمایشی ماهان که در جامعه آماری گسترده و در سطح کشور برگزار می‌گردد می‌تواند محک جدی برای عزیزان دانشجو باشد تا نقاط ضعف احتمالی خود را بیابند و با مرور مجدد مطالب این کتاب، آنها را برطرف سازند که تجربه سال‌های مختلف موکد این مسیر به عنوان مطمئن‌ترین راه برای موفقیت می‌باشد.

لازم به ذکر است از پورتال ماهان به آدرس www.mahanportal.ir می‌توانید خدمات پشتیبانی را دریافت دارید. و نیز بر خود می‌بالیم که همه ساله میزان تطبیق مطالب این کتاب با سؤالات آزمون‌های ارشد- که از شاخصه‌های مهم ارزیابی کیفی این کتاب‌ها می‌باشد- ما را در محضر شما سربلند می‌نماید.

در خاتمه بر خود واجب می‌دانیم که از همه اساتید بزرگوار و دانشجویان ارجمند از سراسر کشور و حتی خارج از کشور و همه همکاران گرامی که با ارائه نقطه نظرات سازنده خود ما را در پربارتر کردن ویرایش جدید این کتاب یاری نمودند سپاسگزاری نموده و به پاس تلاش‌های بی‌چشمداشت، این کتاب را به محضرشان تقدیم نماییم.

مؤسسه آموزش عالی آزاد ماهان

معاونت آموزش

عنوان	صفحه
فصل اول: اموال و مالکیت	۷
سؤالات چهارگزینه‌ای فصل اول	۴۸
پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل اول	۶۲
فصل دوم: قواعد عمومی قراردادها	۷۱
سؤالات چهارگزینه‌ای فصل دوم	۷۸
پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل دوم	۸۲
فصل سوم: الزامات خارج از قرارداد	۲۰۱
سؤالات چهارگزینه‌ای فصل سوم	۲۰۷
پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل سوم	۲۱۸
فصل چهارم: بیع	۲۳۱
سؤالات چهارگزینه‌ای فصل چهارم	۲۴۸
پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل چهارم	۲۶۸
فصل پنجم: در معاوضه و اجاره	۲۷۳
سؤالات چهارگزینه‌ای فصل پنجم	۲۸۵
پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل پنجم	۲۹۴
فصل ششم: سایر عقود	۲۹۹
سؤالات چهارگزینه‌ای فصل ششم	۳۰۷
پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل ششم	۳۱۴
فصل هفتم: عاریه	۳۱۷
سؤالات چهارگزینه‌ای فصل هفتم	۳۲۱
پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل هفتم	۳۲۴
فصل هشتم: در عاریه	۳۲۷
سؤالات چهارگزینه‌ای فصل هشتم	۳۳۱
پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل هشتم	۳۳۳
فصل نهم: در قمار و گروبندي و وکالت	۳۳۵
سؤالات چهارگزینه‌ای فصل نهم	۳۴۱
پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل نهم	۳۴۷
فصل دهم: عقد ضمان	۳۵۱
سؤالات چهارگزینه‌ای فصل دهم	۳۶۰

۳۷۱	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل دهم
۳۷۷	فصل یازدهم: در اخذ به شفعه
۳۸۴	سؤالات چهارگزینه‌ای فصل یازدهم
۳۹۳	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل یازدهم
۳۹۷	فصل دوازدهم: وصیت و ارث
۴۱۴	سؤالات چهارگزینه‌ای فصل دوازدهم
۴۳۳	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل دوازدهم
۴۴۳	فصل سیزدهم: اشخاص
۴۷۰	سؤالات چهارگزینه‌ای فصل سیزدهم
۴۸۰	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل سیزدهم
۴۸۷	فصل چهاردهم: نکاح و طلاق
۵۳۲	سؤالات چهارگزینه‌ای فصل چهاردهم
۵۴۷	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل چهاردهم
۵۵۵	فصل پانزدهم: در ادله اثبات دعوی
۵۶۲	سؤالات چهارگزینه‌ای فصل پانزدهم
۵۶۷	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای فصل پانزدهم
۵۷۱	سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۸۶
۵۷۴	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۸۶
۵۷۶	سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۸۷
۵۷۸	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۸۷
۵۷۹	سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۸۸
۵۸۱	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۸۸
۵۸۲	سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۸۹
۵۸۴	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۸۹
۵۸۵	سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۹۰
۵۸۷	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۹۰
۵۸۸	سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۹۱
۵۹۱	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۹۱
۵۹۲	سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۹۲
۵۹۵	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۹۲
۵۹۷	سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۹۳
۶۰۰	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون سراسری ۹۳
۶۰۳	سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون آزاد ۸۷
۶۰۵	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون آزاد ۸۷
۶۰۶	سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون آزاد ۸۸
۶۰۸	پاسخ سؤالات چهارگزینه‌ای آزمون آزاد ۸۸
۶۰۹	منابع

فصل اول

قانون مدنی

عناوین اصلی

❖ انتشار و اجرای قوانین

❖ حقوق اموال و مالکیت

فصل اول

قانون مدنی

مقدمه

در انتشار و آثار و اجرای قوانین به طور عموم

ماده ۱ - مصوبات مجلس شورای اسلامی و نتیجه همه پرسی پس از طی مراحل قانونی به رییس جمهور ابلاغ می شود. رییس جمهور باید ظرف مدت پنج روز آن را امضا و به مجریان ابلاغ نماید و دستور انتشار آن را صادر کند و روزنامه رسمی موظف است ظرف مدت ۷۲ ساعت پس از ابلاغ، منتشر نماید.

تبصره - در صورت استنکاف رییس جمهور از امضا یا ابلاغ در مدت مذکور در این ماده به دستور رییس مجلس شورای اسلامی روزنامه رسمی موظف است ظرف مدت ۷۲ ساعت مصوبه را چاپ و منتشر نماید.

معنی امضای رئیس جمهور اعلام رسمی تصویب قانون و دستور ابلاغ و اجرای آن به قوه مجریه می باشد.

ماده ۲ - قوانین، پانزده روز پس از انتشار، در سراسر کشور لازم الاجراء است مگر آن که در خود قانون، ترتیب خاصی برای موقع اجراء مقرر شده باشد.

هرچند در ماده فوق به اجرای ماده در کشور اشاره شده است، اما ناظر بر اجرای قانون در خارج از کشور هم می باشد.

ماده ۳ - انتشار قوانین باید در روزنامه رسمی به عمل آید.

از لحاظ حکم ماده فوق آیین نامه و تصویب نامه نیازی به چاپ در روزنامه رسمی ندارند.

ماده ۴ - اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ماقبل خود اثر ندارد مگر اینکه در خود قانون، مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد.

ماده ۵ - کلیه سکنه ایران، اعم از اتباع داخله و خارجه، مطیع قوانین ایران خواهند بود، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

اصل محلی بودن قوانین در روابط بین المللی موضوع ماده فوق می باشد.

ماده ۶ - قوانین مربوط به احوال شخصیه، از قبیل نکاح و طلاق و اهلیت اشخاص و ارث، در مورد کلیه اتباع ایران، ولو اینکه مقیم در خارجه باشند، مجری خواهد بود.

ماده ۷ - اتباع خارجه مقیم در خاک ایران، از حیث مسائل مربوطه به احوال شخصیه و اهلیت خود و همچنین از حیث حقوق ارثیه، در حدود معاهدات، مطیع قوانین و مقررات دولت متبوع خود خواهند بود.

ماده ۸ - اموال غیرمنقول که اتباع خارجه در ایران بر طبق عهود، تملک کرده یا می کنند از هر جهت تابع قوانین ایران خواهد بود.

ماده ۹ - مقررات عهدی که برطبق قانون اساسی بین دولت ایران و سایر دول، منعقد شده باشد در حکم قانون است.

ماده ۱۰ - قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است.

اصل آزادی قراردادی، موضوع ماده فوق است. البته باید افزود که برای نفوذ قراردادهای خصوصی، ضرورت دارد که مخالف نظم عمومی یا اخلاق حسنه نیز نباشد.

- قانون در چه زمانی به صورت قاعده حقوقی لازم الاجرا محسوب می شود؟ (مشاوران ۱۳۸۳)

(۱) به محض تصویب در مجلس شورای اسلامی.

(۲) پس از تصویب در مجلس و تأیید شورای نگهبان قانون اساسی.

(۳) به محض انتشار، مگر در خود قانون ترتیب خاصی پیش بینی شده باشد.

(۴) ۱۵ روز پس از انتشار.

گزینه ۴ صحیح است.



انواع مال

★ ۱۰۰- بر اساس ماده‌ی ۱۱ قانون مدنی، اموال بر دو قسم است: منقول و غیر منقول. این ماده پیش از تعریف انواع مال به تقسیم و طبقه‌بندی اموال پرداخته است. لذا برای درک بهتر انواع و تقسیمات اموال، ابتدا می‌بایست واژه‌ی «مال» مورد شناسایی قرار گیرد.

در تعریف مرسوم حقوقی از اموال، مال به شیئی گفته می‌شود که بتواند مورد داد و ستد قرار گیرد و از نظر اقتصادی ارزش مبادله داشته باشد. از این ویژگی مال تحت عناوینی چون مالیت، فایده داشتن یا مفید بودن نیز یاد می‌شود. «امامی - جلد اول - صفحه‌ی ۲۶، شمشیری - تشکیل قراردادهای و تعهدات - شماره‌ی ۲۳۹، کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره‌های ۱ و ۲». هم‌چنین از دیدگاه حقوق دانان مال باید قابل اختصاص یافتن به شخص یا ملت معین باشد و اموالی که وجود و عرضه آن نامحدود و غیر انحصاری است، مال محسوب نمی‌شود. مانند هوا، خورشید، دریاهای آزاد. زیرا فاقد مالیت و ارزش اقتصادی است و نمی‌توان نسبت به آن ادعای مالکیت نمود.

«کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره‌ی ۱، شهیدی - تشکیل قراردادهای و تعهدات - شماره‌ی ۲۳۹، امامی - جلد اول - صفحه‌ی ۲۷»

★ ۱۰۱- در خصوص شرط ارزش اقتصادی مال باید گفت که داشتن ارزش اقتصادی مال، مفهومی نسبی است. یعنی ممکن است شیئی نسبت به شخصی و در شرایط خاصی فایده اقتصادی داشته باشد ولی نسبت به اشخاصی دیگر در حالت عادی هیچ فایده‌ای نداشته باشد. به عبارتی دیگر مانعی وجود ندارد که مالی در رابطه دو طرف قرارداد ارزش مالی داشته باشد، حتی اگر دیگران در برابر موضوع آن بهایی نپردازند. مانند عکس‌های خانوادگی «کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره‌ی ۲، شهیدی - تشکیل قراردادهای و تعهدات - شماره‌ی ۲۴۰». هم‌چنین ممکن است وجود شیئی که در حالت عادی فراوان و نامحدود است، در شرایط استثنایی محدود باشد و از ارزش اقتصادی برخوردار شود. مانند اکسیژن هوا که در زیر آب دریا یا خارج از جو زمین به دلیل محدود بودن دارای فایده و ارزش اقتصادی است و مال تلقی می‌شود و معامله آن در این حالت صحیح است. «شهیدی - تشکیل قراردادهای و تعهدات - شماره‌ی ۲۴۰»

★ ۱۰۲- ماده‌ی ۱۱ قانون مدنی صرفاً به یک قسم از تقسیمات اموال اشاره می‌کند. درحالی‌که مال از جهات دیگر هم قابل تقسیم است. برای مثال اموال را می‌توان به مادی و غیر مادی تقسیم نمود. اموال مادی اموالی هستند که می‌توان آن‌ها را لمس نمود. به عبارت دیگر این اموال دارای عینیت خارجی هستند. نظیر خانه، اموال غیر مادی، اموالی هستند که وجود مادی در خارج ندارند. به عبارت دیگر اموال غیر مادی یا اموال معنوی، عینیت خارجی ندارند. بلکه وجودشان اعتباری است، نظیر حق تألیف، حق تصنیف، حق اختراع و سرقفلی. «امامی - صفحه‌ی ۲۶، شهیدی - تشکیل قراردادهای و تعهدات - شماره‌ی ۲۳۹»

★ ۱۰۳- هم‌چنین می‌توان اموال را به مثلی و قیمی تقسیم نمود.

طبق ماده‌ی ۹۵۰ قانون مدنی مال مثلی، مالی است که اشباه و نظایر آن نوعاً زیاد و شایع باشد. مانند حبوبات و مانند آن و قیمی مقابل آن است. یعنی اشباه و نظایر آن نوعاً زیاد و شایع نیست. دو چیز در صورتی مثل یکدیگر است که از حیث قیمت و اوصاف و اعراض مانند هم باشند. به گونه‌ای که در مقام وفای به عهد، هر یک را بتوان به جای دیگری به طلب کار تسلیم نمود. ولی لزومی ندارد همه وصف‌های دو مال مثلی، مانند هم باشد. مانند دو سکه ۱۰ ریالی. «کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره‌ی ۳۴» برای مثال اتومبیل پیکان سفید صفر کیلومتر یک مدل، مال مثلی تلقی می‌شود ولی یک دستگاه اتومبیل دست دوم و یا یک دستگاه آپارتمان به جهت این‌که عادتاً و عرفاً امثالی از هر جهت مساوی ندارند، مال قیمی محسوب می‌شوند. «شهیدی - تشکیل قراردادهای و تعهدات - شماره‌ی ۲۳۷» در هر حال ملاک داوری نسبت به مثلی یا قیمی بودن اموال، طبق ماده‌ی ۹۵۰ قانون مدنی، عرف می‌باشد.

★ ۱۰۴- اموال ممکن است به صورت عین باشند یا منفعت. عین به مال مادی گفته می‌شود که وجود خارجی داشته و با حس لامسه قابل درک باشد. مانند خانه و باغ. اما منافع آن چیزی است که بدون کاهش محسوس از اعیان، استفاده و به تدریج حاصل می‌شود و مستقیماً قابل لمس نیست. مانند ثمره و نتاج حیوانات «امامی - جلد اول - صفحه‌ی ۲۸، کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره‌های ۲۵ و ۳۰». هم‌چنین حقوق مالی نظیر حق استیفای منافع ناشی از عقد اجاره، عاریه، صلح یا حقوق معنوی نظیر حق تألیف یا اختراع از مصادیق منفعت تلقی می‌شوند. «شهیدی - تشکیل قراردادهای و تعهدات - شماره‌ی ۲۳۵»

★ ۱۰۵- اموال از جهتی دیگر به عین معین، کلی در معین و کلی فی‌الذمه تقسیم می‌شوند. کلی عبارت از مالی است که قابل انطباق بر افراد متعدد باشد، مانند طلا. ولی جزیی یا عین معین، مالی است که فقط بر یک فرد منطبق است. «شهیدی - تشکیل قراردادهای و تعهدات» هم‌چنین می‌توان گفت، عین معین مالی است که در عالم خارج، جدای از سایر اموال، شخصی و قابل اشاره است. مانند این کتاب یا آن زمین که حسب مورد ممکن است مفروز بوده و کل آن متعلق به یک مالک باشد یا مشاع بوده و چند مالک در تمام ذرات مال، بدون تمیز سهم هر کدام، شریک باشند. در مقابل کلی، مالی است که صفات آن در ذهن معین و در عالم خارج صادق بر افراد عدیده است به نحوی که در مقابل وفای به عهد، با انتخاب آن از سوی متعهد، تسلیم می‌شود.

«کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره‌های ۲۷ و ۲۹»

کلی در معین عبارت است از: فرد غیر مشخص از یک مجموعه معین یا مقدار معین از مالی که اجزاء آن از هر حیث با هم برابرند. مانند هر یک کیلو گندم یا برنج از یک خرمن معین.

«شهیدی - تشکیل قراردادهای و تعهدات - شماره‌ی ۲۳۶، کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره‌ی ۲۸»



★ ۱۰۶- برخی اموال وجود دارند که با انتفاع از آن‌ها، مال هم ناپود می‌شود. به چنین اموالی، اموال مصرف شدنی می‌گویند. مانند خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها. در مقابل اموالی هستند که با استفاده از آن‌ها، عین حفظ می‌شود و از بین نمی‌رود. به چنین اموالی، اموال قابل بقاء گفته می‌شود. «امامی - جلد اول - صفحه ۲۹، کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره ۳۷»

با این حال باید گفت معیار تمیز اموال قابل بقاء و اموال مصرف شدنی علاوه بر ماهیت و جنس آن‌ها، بستگی به نوع استفاده از آن نیز دارد. برای مثال خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها در صورت استفاده از آن‌ها در پشت ویتترین شیشه به منظور نمایش و جلب توجه عابرین یا استفاده از پول توسط صراف‌ها به منظور جلب مشتریان یا استفاده از شمع در مغازه به منظور تزئین محل کسب، این اموال را در آن وضعیت در زمره اموال قابل بقاء قرار می‌دهد. «امامی - جلد اول - صفحه ۲۹، کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره ۳۸»

اموال غیر منقول

★ ۱۰۷- بر اساس ماده ۱۲ قانون مدنی، مال غیر منقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از این که استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه‌ی عمل انسان، به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود. طبق این ماده ضابطه تشخیص اموال غیر منقول، عدم قابلیت جابه‌جایی مال از محلی به محل دیگر می‌باشد. عدم جابه‌جایی اموال ناشی از استقرار ذاتی آن مال در محل مربوطه است «مانند زمین» یا به واسطه‌ی عمل و فعالیت انسان. مصادیق اموالی که به واسطه‌ی عمل انسان، غیر منقول گشته‌اند در مواد ۱۳ و ۱۴ قانون مدنی آمده است که شرح آن خواهد آمد. گفتنی است اموالی که به واسطه‌ی عمل انسان در محلی مستقر شده‌اند به جهت این که جابه‌جایی آن از محل استقرار مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل استقرار می‌شود، غیر منقول محسوب می‌شوند. با این حال وصف غیر منقول نسبت به اموالی که به واسطه‌ی عمل انسان استقرار یافته‌اند، صفت اکتسابی است. لذا به محض این که مال از زمین یا بنا جدا شود، وصف ذاتی آن «منقول» برمی‌گردد.

«کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره ۴۵، امامی - جلد اول - صفحه ۳۲»

گفتنی است زمین یا اراضی تنها مالی است که استقرار آن ذاتی است. یعنی تنها مال غیر منقول ذاتی یا طبیعی، زمین یا اراضی می‌باشد.

«امامی - جلد اول - صفحه ۳۱، کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره ۴۴، لنگرودی - مجموعه محشای قانون مدنی - صفحه ۱۴»

★ ۱۰۸- اراضی و ابنیه و آسیا و هر چه که بنا منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود، غیر منقول است و هم‌چنین است لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده باشد. «ماده ۱۳ قانون مدنی»

این ماده در مقام بیان مصادیق اموال غیر منقول ذاتی و اموالی است که به واسطه‌ی عمل انسان، غیر منقول شده‌اند. اراضی تنها مصداق اموال غیر منقول ذاتی می‌باشند و در مقابل ابنیه و هر چه که در بنا منصوب شده و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود و نیز لوله‌ها در زمره اموال غیر منقولی هستند که به واسطه‌ی عمل انسان در محلی مستقر شده و به جهت این که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل استقرار می‌شود، غیر منقول تلقی می‌شوند.

بنابراین هرگاه اموال منقول در زمین یا بنا به کار نرفته باشد «مانند آینه روی طاقچه» یا در بنا به کار رفته ولی جدا کردن آن موجب خرابی مال یا محل استقرار نشود «مانند تلفن دیواری یا کنتور برق یا پرده‌های آویخته به میخ» غیر منقول نمی‌باشند.

«امامی - جلد اول - صفحه ۳۲»

★ ۱۰۹- آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آن‌ها، در صورتی که در بنا یا زمین به کار رفته باشد، به‌طوری که نقل آن موجب نقص یا خرابی خود مال یا محل آن شود، غیر منقول است. «ماده ۱۴ قانون مدنی»

ماده ۱۴ نیز به مانند ماده ۱۳ در مقام اشاره به مصادیقی از اموال منقولی است که به واسطه‌ی عمل انسان غیر منقول شده‌اند. طبق این ماده برای این که آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آن‌ها غیر منقول تلقی شوند، می‌بایست دارای دو شرط باشند: ۱- در بنا «ساختمان» یا زمین به کار رفته باشند. لذا آینه یا مجسمه روی طاقچه به علت این که داخل بنا به کار نرفته است، منقول محسوب می‌شوند. ۲- حمل و جابه‌جایی مال «در صورتی که در بنا یا زمین به کار رفته باشد» مستلزم نقص یا خرابی مال یا محل استقرار آن شود.

گفتنی است این دسته از اموال مذکور در مواد ۱۳ و ۱۴ چنانچه از بنا یا زمین جدا شوند، خواه با ایجاد نقص و خرابی خواه بدون آن، منقول محسوب خواهند شد. «امامی - جلد اول - صفحه ۳۲»

★ ۱۱۰- به موجب ماده ۱۵ قانون مدنی، ثمره و حاصل، مادام که چیده یا درو نشده است، غیر منقول است. اگر قسمتی از آن چیده یا درو شده باشد، تنها آن قسمت منقول است.

در این ماده نیز، برخی از اموال منقول به واسطه‌ی عمل انسان، غیر منقول تلقی می‌شوند. طبق این ماده ثمره و حاصل «مانند میوه درختان یا خوشه‌های گندم» مادام که چیده یا درو نشده‌اند، به علت استقرار آن‌ها در زمین یا درخت، غیر منقول می‌باشند. در این جا قانون بر اساس لحظه‌ی چیدن و درو، ثمره و حاصل را پیش از لحظه‌ی چیدن یا درو کردن غیر منقول و پس از چیدن و درو کردن، منقول محسوب می‌کند.

★ ۱۱۱- مطلق اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه، مادام که بریده یا کنده نشده است، غیر منقول است. «ماده ۱۶ قانون مدنی»

این ماده نیز به مانند ماده ۱۵ بر اساس ملاک لحظه‌ی بریدن یا کندن، اشجار و شاخه‌ها و نهال و قلمه را پیش از لحظه بریدن یا کندن، غیر منقول و پس از بریدن یا کندن، منقول محسوب می‌کند.

★ ۱۱۲- حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد، از قبیل گاو و گاومیش و ماشین و ادوات زراعت و تخم و غیره و به طور کلی هر مال منقولی که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن را به این امر تخصیص داده باشد، از جهت صلاحیت



محاکم و توقیف اموال، جزء ملک محسوب و در حکم مال غیر منقول است و همچنین است تلمبه و گاو و یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است. «ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی» این ماده در مقام اشاره به اموالی است که از جهاتی در حکم غیر منقول می‌باشند.

به عبارت دیگر مصادیق مورد اشاره در ماده‌ی ۱۷ علی‌رغم این‌که به طور کلی منقول محسوب می‌شوند به جهت قرار داشتن در وضعیت خاص «مانند اختصاص داشتن به عمل زراعت یا اختصاص داشتن به آبیاری» تنها از دو جهت در حکم مال غیر منقول محسوب می‌شوند: ۱- از جهت صلاحیت محاکم، یعنی این‌که اگر برای مثال نسبت به این‌گونه اموال «مانند گاو یا گاومیشی که به عمل زراعت اختصاص دارد» دعوایی و اختلافی به وجود آید، دادگاه صالح به رسیدگی طبق ماده‌ی ۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی، دادگاه محلی است که زمین محل زراعت یا خانه یا باغی که مال مورد اختلاف اختصاص به آن دارد، در آن حوزه واقع است. بر خلاف اموال منقول که در حالت عادی، در صورت اختلاف، اصولاً دادگاه محل اقامت خواننده، صالح به رسیدگی است. ۲- از جهت توقیف اموال؛ مقررات اجرای احکام در خصوص توقیف اموال نسبت به اموال منقول و غیر منقول متفاوت است. در هر صورت برای تحقق مفاد ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی، دو شرط لازم است: ۱- حیوانات و اشیاء مذکور متعلق به مالک زمین یا خانه یا باغ «حسب مورد» باشد. لذا حیوانات یا ادواتی که متعلق به دیگران است، در حکم مال غیر منقول محسوب نمی‌شود. به عبارت دیگر مالک اشیاء و حیوانات و مالک زمین یا باغ یا خانه، یکی باشد. ۲- حیوانات یا اشیاء باید اختصاص به کار زراعت یا آبیاری داشته باشند. لذا اگر تراکتوری برای تسطیح راه‌ها به کار رود و گاه نیز زمین را شخم می‌زند، در حکم مال غیر منقول نیست. «کاتوزیان- اموال و مالکیت- شماره‌ی ۴۸»

★ ۱۱۳- حق انتفاع از اشیاء غیر منقوله، مثل حق عمری و سکنی، همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر، از قبیل حق العبور و حق المجری و دعاوی راجع به اموال غیر منقوله، از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن، تابع اموال غیر منقول است. «ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی»
ماده‌ی ۱۸ به مصادیق غیر منقول تبعی اشاره دارد. طبق این ماده در صورتی که موضوع مالی، غیر منقول باشد، حقوق مالی و دعاوی مالی راجع به آن نیز از قبیل حق انتفاع مال غیر منقول، حق ارتفاق و تقاضای خلع ید، تخلیه یا تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق، تابع اموال غیر منقول تلقی می‌شوند. لذا دعاوی که تابع اموال غیر منقول می‌باشند، در دادگاهی قابل رسیدگی است که مال غیر منقول در آن حوزه واقع است. همچنین حق حریم، حق تحجیر در زمین موات، حق وثیقه نسبت به مال غیر منقول و نیز دعاوی مطالبه خسارت متوجه به مال غیر منقول، تابع اموال غیر منقول می‌باشد. «امامی- جلد اول- صفحه‌ی ۳۵»
نکات مهم اموال غیر منقول:

۱- تراضی اشخاص نیز می‌تواند وصف تبعی غیر منقول را از این اموال منقول سلب کند. پس، اگر لوله‌ها و آجرهای منصوب در ساختمان بر مبنای کنده شدن از آن فروخته شود، موضوع عقد بیع در حکم منقول است و در آن رابطه دادگاه محل اقامت خواننده صالح برای رسیدگی است. «قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی- صفحه‌ی ۳۶»

۲- منافع ممکن است متصل یا منفصل باشد، منافع متصل عبارت است از: اوصاف یا کیفیتی که بر ارزش عین می‌افزاید ولی هیچ‌گاه جدای از عین تصور نمی‌شود. مانند فربه شدن حیوان یا بالا رفتن بهای عین. منافع منفصل، ثمره یا حاصلی است که از لحاظ مادی یا حقوقی قابل جدا شدن از عین است. مانند میوه درخت یا قابلیت سکونت در خانه یا سواری بر حیوان. «کاتوزیان- اموال و مالکیت- شماره‌ی ۳۱»

۳- فایده تقسیم اموال به مثلی و قیمی در تعیین نوع مسئولیت مدنی در صورت تلف یا غصب مال می‌باشد. زیرا نسبت به مال مثلی در صورت غصب یا تلف باید مثل آن مال عودت شود. ولی اگر مال قیمی باشد، باید قیمت آن پرداخت شود. «کاتوزیان- اموال و مالکیت- شماره‌ی ۳۶»

۴- مال مثلی می‌تواند به صورت کلی فی‌الذمه یا کلی در معین و یا عین معین مورد معامله واقع شود. ولی مال قیمی منحصرأ باید به صورت عین معین معامله گردد و آلا معامله باطل خواهد بود و منشأ بطلان چنین معامله‌ای مجهول ماندن برخی از اوصاف مهم مورد معامله نزد متعاملین است. «شهیدی- تشکیل قراردادها و تعهدات- صفحه‌ی ۲۵۷»

۵- برقراری حق انتفاع نسبت به اموال مصرف شدنی صحیح نیست. زیرا حق انتفاع نسبت به اموالی صادق است که با انتفاع از مال، عین باقی بماند. «کاتوزیان- اموال و مالکیت- شماره‌ی ۳۹» مگر در صورتی که انتفاع از مال به نحوی باشد که همراه با بقای آن باشد.

۶- فایده‌ی تقسیم اموال به منقول و غیر منقول در موارد زیر است: ۱- اتباع بیگانه نمی‌توانند مانند اتباع ایران، اموال غیر منقول به طور غیر محدود دارا باشند. ۲- کلیه معاملات راجع به املاک می‌بایست ثبت گردد و نقل و انتقال اموال غیر منقول با سند رسمی صورت می‌گیرد. ۳- دعاوی راجع به اموال غیر منقول و حقوق ناشی از آن در محلی که مال غیر منقول در آن حوزه واقع است، اقامه می‌گردد. ۴- قانون تجارت، تنها خرید و فروش اموال منقول را در زمره‌ی اعمال تجارتي قرار می‌دهد. ۵- حق ارتفاق مخصوص اموال غیر منقول است. «کاتوزیان- اموال و مالکیت- شماره‌ی ۴۱، امامی- جلد اول- صفحه‌ی ۳۳»

۷- حکم غیر منقول در موارد مخصوص که در ماده‌ی ۱۷ ذکر گردیده است، جنبه استثنایی از قاعده دارد و لذا نمی‌توان حکم ماده‌ی ۱۷ را نسبت به اموال منقولی که در امور صنعتی و کارخانجات و امور تجارتي به کار می‌رود، سرایت داد و آن‌ها را غیر منقول دانست. «امامی- جلد اول- صفحه‌ی ۳۴، کاتوزیان- قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی- صفحه‌ی ۳۷»



۸- دعوایی که موضوع آن حق غیر منقول است به تابعیت از حق، غیر منقول است. مانند دعاوی تصرف و خلع ید امانی و غاصبانه و اجبار فروشنده به تسلیم مبیع و دعاوی راجع به فسخ، بطلان یا عدم نفوذ معاملات اموال غیر منقول. ولی دعاوی راجع به مطالبه دین، منقول است. هر چند ناشی از غیر منقول باشد. مانند مطالبه‌ی اجاره بهای ملک و ثمن فروش مال غیر منقول.

«کانونزبان- قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی- صفحه‌ی ۳۸»

۹- دعاوی راجع به اجرت‌المثل و خسارت وارد بر املاک، غیر منقول است. «قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی- صفحه‌ی ۳۸»

اموال منقول

★ ۱۱۴- اشیایی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد، بدون این که به خود یا محل آن خرابی وارد آید، منقول است.

«ماده‌ی ۱۹ قانون مدنی»

ماده‌ی ۱۹ نیز با تکیه بر ملاک ماده‌ی ۱۲ قابلیت حمل و جابه‌جایی بدون آسیب به مال یا محل استقرار را ضابطه تفکیک اموال منقول از غیر منقول می‌داند. بر این مبنا اموالی که جابه‌جایی آن از محلی به محل دیگر بدون ورود آسیب به مال یا محل استقرار ممکن است، اموال منقول محسوب می‌شوند. گفتنی است در صورتی که مالی که به واسطه عمل انسان غیر منقول شده باشد، از محل خود برداشته، چیده، درو، بریده یا کنده «حسب مورد» شده باشد، خصیصه اکتسابی غیر منقول بودن آن زائل و با بازگشت به حالت عادی در زمره اموال منقول تلقی خواهد شد. اگر چه این جدایی توأم با آسیب به مال یا محل استقرار باشد.

★ ۱۱۵- بر اساس ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی، کلیه دیون از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال الاجاره عین مستأجره، از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است، ولو این که مبیع یا عین مستأجره از اموال غیر منقوله باشد.

منظور از کلیه دیون، کلیه تعهداتی است که موضوع آن اموالی باشد که ذاتاً منقول است، یعنی در نتیجه‌ی اجرای آن مال منقول به دست آید، اگر چه تعهد ناشی از انتقال مال غیر منقول باشد. «امامی- جلد اول- صفحه‌ی ۳۷»

لذا طبق این ماده تمام حقوق دینی که موضوع آن پول یا مال منقول باشد صرف نظر از منشأ استحقاق خود در حکم منقول است و از حیث صلاحیت محاکم، اصولاً دادگاه محل اقامت مدعی علیه صالح به رسیدگی در صورت وجود اختلاف می‌باشد. «کانونزبان- اموال و مالکیت- شماره‌ی ۵۸» ولی چنان چه موضوع مستقیم تعهد یا دین یک مال غیر منقول باشد «مانند تعهد به تسلیم ملک» به تبعیت از موضوع آن غیر منقول است. لذا آنچه در ماده‌ی ۲۰ به عنوان قرض، ثمن و اجاره بها فرض شده است، پول یا مال منقول دیگری است «قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی- صفحه‌ی ۳۹، مجموعه محشای قانون مدنی- صفحه‌ی ۱۸»

گفتنی است اشاره به مصادیقی چون قرض، ثمن و اجاره بها در ماده‌ی ۲۰ جنبه تمثیلی داشته و با توجه به اشاره صریح ماده به «کلیه دیون» شامل دیون دیگر نیز می‌شود.

★ ۱۱۶- 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 کلیه کارخانه‌هایی که نظر به طرز ساختمان جزء بنای عمارتی نباشد، داخل در منقولات است، ولی توقیف بعضی از اشیاء مزبوره ممکن است نظر به اهمیت آن‌ها موافق ترتیبات خاصه به عمل آید. «ماده‌ی ۲۱ قانون مدنی»

باید توجه کرد که صرف این که توقیف برخی از اشیاء مذکور در ماده‌ی ۲۱ تابع ترتیبات خاص دیگر باشد، اموال منقول فوق را در حکم غیر منقول نخواهد ساخت. به همین خاطر ماده‌ی ۲۱ برای رفع شبهه و سوء تفاهم هیچ اشاره‌ای به غیر منقول بودن آن‌ها از حیث توقیف نکرده است. لذا این اموال در هر صورت در زمره اموال منقول می‌باشند.

«امامی- جلد اول- صفحه‌ی ۳۷، کانونزبان- اموال و مالکیت- شماره‌ی ۵۶»

★ ۱۱۷- مصالح بنایی، از قبیل سنگ و آجر و غیره، که برای بنایی تهیه شده یا به واسطه خرابی از بنا جدا شده باشد، مادامی که در بنا به کار نرفته، داخل در منقول است. «ماده‌ی ۲۲ قانون مدنی»

در این خصوص باید گفت، مطابق ماده‌ی ۱۳ قانون مدنی، هر چه که در بنا منصوب و عرفاً جزء بنا باشد، غیر منقول است. اما ماده‌ی ۲۲ قانون مدنی ناظر به دو وضعیت است: ۱- وضعیتی که مصالحی برای بنایی تهیه و تدارک دیده شده است ولی هنوز داخل بنا به کار نرفته است، مال منقول تلقی می‌شود. ۲- وضعیتی که مصالحی که در بنا مورد استفاده قرار گرفته و داخل در بنا بوده است به واسطه خرابی «خواه عمدی خواه غیر عمدی» از بنا جدا شده است. در این حالت نیز مادامی که این مصالح جدا شده مجدداً داخل بنا به کار نرفته است، مال منقول محسوب می‌شود. به عبارت دیگر به محض این که رابطه مصالح با بنا قطع شود، وصف ذاتی اموال مذکور که منقول بودن آن‌هاست، باز می‌گردد. «کانونزبان- اموال و مالکیت- شماره‌ی ۵۶»

نکات مهم اموال منقول:

۱- دیون و تعهدات تنها از حیث صلاحیت محاکم نیست که در حکم منقول است، از هر جهت منقول به شمار می‌آید. زیرا بنا بر اصلی که ماده‌ی ۱۱ قانون مدنی اعلام کرده است، اگر مالی منقول نباشد، باید در زمره اموال غیر منقول قرار گیرد.

«قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی- صفحه‌ی ۳۸»

۲- دعاوی اجرت‌المثل و خسارات وارده بر املاک، غیر منقول می‌باشد. «قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی- صفحه‌ی ۳۹»



- ۳- حق شرکاء تجارتي در موردی که شرکت دارای شخصیت حقوقی است و نیز حقوق معنوی از قبیل حق اختراع، حق تألیف، حق تصنیف و مالکیت تجاری و صنعتی در زمره اموال منقول می‌باشد.
- «امامی - جلد اول - صفحه ۳۸، کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره‌های ۵۹ و ۶۰»
- ۴- اسناد بهادار در وجه حامل، مانند اسکناس و چک‌های تضمین شده و سهام بی‌نام شرکت‌ها و برات در وجه حامل و قبول شده، در زمره اموال منقول می‌باشد. «کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره ۵۷، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی - صفحه ۳۹»
- ۵- حق وثیقه بر اموال منقول، خواه قضایی باشد. «مانند حق ناشی از بازداشت» و یا قراردادی باشد «مانند حق مرتهن یا منتقل‌الیه در مورد معاملات با حق استرداد» در ردیف اموال منقول محسوب می‌شود. «امامی - جلد اول - صفحه ۳۷»
- ۶- سرقفی، حقی مخلوط از منقول و غیر منقول می‌باشد. پولی که تاجر در برابر فعالیت و حسن شهرت خود می‌گیرد، ناشی از یک حق منقول است. در مقابل حق تقدیمی که او بر محل مورد اجاره دارد، غیر منقول می‌باشد. با این حال با توجه به این که بر مبنای مفاد قانون مؤجر و مستأجر، صفت مشخص و عنصر اساسی سرقفی، حق تقدم در اجاره و مالکیت منافع عین مستأجره در برابر اجاره‌بهای ثابت می‌باشد، چهره غیر منقول آن «تقدم در اجاره» بر جنبه منقول آن غلبه دارد. لزوم انتقال حق سرقفی با سند رسمی و غیر قابل انفکاک بودن حق سرقفی از مال غیر منقول، مؤید این نظر می‌باشد.
- «کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره ۶۱، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی - صفحه ۳۹»

اموال بدون مالک خاص

- ★ ۱۱۸- بر اساس ماده ۲۳ قانون مدنی، استفاده از اموالی که مالک خاص ندارد، مطابق قوانین مربوط به آن‌ها خواهد بود.
- «قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی - صفحه ۴۰»
- اموالی که مالک خاصی ندارد، شامل اموالی است که مالک آن عموم مردم است و اموال مباحی که هنوز تملک نشده است. بهره‌برداری یا تصرف این گونه اموال طبق ماده ۲۳ مطابق قوانین مربوط به نحوه بهره‌برداری از اموال عمومی یا اموال مباح خواهد بود. برای مثال اموال مباحی که هنوز به تملک کسی در نیامده است، مورد تملک و بهره‌برداری قرار می‌گیرد. در معتبرترین تقسیم‌بندی، اموالی که مالک خاص ندارد عبارت‌اند از: ۱- مشترکات عمومی ۲- مباحات ۳- اموال مجهول‌المالک «امامی - جلد اول - صفحه‌های ۴۱ تا ۴۵، کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره ۶۳». شرح هریک از این موارد در موارد آتی خواهد آمد.
- ★ ۱۱۹- هیچ کس نمی‌تواند طرق و شوارع عامه و کوچه‌هایی که آخر آن‌ها مسدود نیست، تملک کند. «ماده ۲۴ قانون مدنی»
- این ماده در مقام اشاره به چند مورد از مصادیق مشترکات عمومی است. مشترکات عمومی همان‌طور که از نام آن‌ها پیداست، اموالی است که متعلق به عموم است و هیچ یک از افراد نمی‌تواند در این گونه اموال تصرفی نماید که دیگران از استفاده از آن محروم گردند. به عبارت دیگر این اموال برای استفاده مستقیم مردم و در راستای حفظ مصالح عمومی اختصاص یافته است.
- «امامی - جلد اول - صفحه ۴۱، کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره ۶۴»
- لذا هرگونه استفاده انحصاری از مشترکات عمومی یا تملک این اموال از سوی افراد به جهت عمومی بودن این اموال به صراحت مواد ۲۴ و ۲۵ قانون مدنی، ممنوع می‌باشد. «امامی - جلد اول - صفحه‌های ۴۱ و ۴۲، کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره‌های ۶۸ و ۶۹، طبق ماده ۲۴ راه‌ها و خیابان‌های عمومی و کوچه‌هایی که انتهای آن بن بست نیست، جزء مشترکات عمومی بوده و کسی نمی‌تواند آن‌ها را به تملک شخصی خود درآورد. اما در مورد کوچه‌های بن‌بست، از آن‌جا که استفاده و بهره‌برداری از راه عبور مخصوص خانه‌های مجاور «یا یکی از خانه‌های مجاور» است. صاحبان این خانه‌ها «یا صاحب‌خانه‌ای که راه عبور متعلق به او می‌باشد» می‌توانند با موافقت هم کوچه را به هر صورت که بخواهند درآورند یا آن را به طور کلی جزء املاک خود کنند. یا اگر کوچه بن‌بست متعلق به یکی از خانه‌های مجاور باشد، او حق دارد هرگاه وجود کوچه را ضروری نداند، آن را از نو تصرف کند.
- «امامی - جلد اول - صفحه ۴۲، کاتوزیان - اموال و مالکیت - شماره ۶۸»
- ★ ۱۲۰- هیچ کس نمی‌تواند اموالی را که مورد استفاده عموم است و مالک خاصی ندارد، از قبیل پل‌ها و کاروانسراها و آب‌انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدان‌گاه‌های عمومی، تملک کند. هم‌چنین است قنوات و چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است.
- «ماده ۲۵ قانون مدنی»
- این ماده نیز به مانند ماده ۲۴ در مقام اشاره به مصادیق مشترکات عمومی است. مصادیق مورد اشاره در ماده ۲۵ از قبیل پل‌ها، کاروانسراها، آب‌انبارها، مدارس قدیمی، میدان‌گاه‌های عمومی، قنوات و چاه‌های عمومی، جنبه تمثیلی دارند و حصری نمی‌باشند. لذا حکم این ماده شامل سایر اموالی که مورد استفاده عموم است و مالک خاصی ندارد نیز می‌شود. گفتنی است، استفاده از واژه «عموم» بیانگر مالکیت عمومی است و قید «مالک خاصی ندارد» برای خروج از شمول این ماده نسبت به اموالی است که مالک خاص دارد ولی به طور موقت و با حفظ مالکیت خصوصی در اختیار عموم قرار می‌گیرد. «قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی - صفحه ۴۱»
- ★ ۱۲۱- اموال دولتی که معد است برای مصالح یا انتفاعات عمومی، مثل استحکامات و قلاع و خندق‌ها و خاکریزهای نظامی و قورخانه و اسلحه و ذخیره و سفاین جنگی و هم‌چنین اثاثیه و ابنیه و عمارات دولتی و سیم‌های تلگرافی دولتی و موزه‌ها و کتابخانه‌های عمومی و آثار تاریخی و امثال آن‌ها، بالجملة آنچه از اموال منقول و غیر منقول که دولت به عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد، قابل تملک خصوصی نیست و هم‌چنین است اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت یا ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد.