

## طرق قانونی مالکیت بر اموال چیست؟

دون تردید یکی از مهمترین انگیزه‌های هر فردی از انجام فعالیت‌های اقتصادی، به دست آوردن مال و تحصیل دارایی است. به همین جهت این امر نظر قانونگذار را به گونه‌ای جلب کرده است ...



دون تردید یکی از مهمترین انگیزه‌های هر فردی از انجام فعالیت‌های اقتصادی، به دست آوردن مال و تحصیل دارایی است. به همین جهت این امر نظر قانونگذار را به گونه‌ای جلب کرده است تا از کنار این موضوع بی‌تفاوت نگذرد و در مورد آن به وضع قانون بپردازد. در این ارتباط در قوانین جاری علاوه بر شیوه‌های مالکیت بر اموال، در خصوص برخی اموال مانند املاک و خودرو مقرراتی برای حفظ انتظام امور وضع شده که در جای خود از اهمیت زیادی برخوردار است؛ به طوری که امروزه مالکیت بر املاک و خودروها مطابق قانون در دفاتر اسناد رسمی به ثبت می‌رسند و بدین ترتیب مراجع اداری و قضایی فقط کسی که این اموال به نام او ثبت شده است را مالک می‌شناسند.

به گزارش [تابناک](#)؛ بر اساس قانون مدنی که منبعث از فقه اسلام است، به هر عمل یا واقعه حقوقی که غرض از آن ایجاد مالکیت یا نقل مالکیت باشد، اسباب تملک گفته می‌شود. در این رابطه ماده 140 قانون مدنی، مقرر می‌دارد تملک به یکی از امور زیر شامل احیای اراضی موات و حیات اشیاک مباحه؛ به وسیله عقود و تعهدات؛ به وسیله اخذ به شفعه و به ارث حاصل می‌شود.

### احیای اراضی موات و حیات مباحات

منظور از احیای اراضی موات این است که اراضی که مالک ندارد؛ معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نمی‌شود را به وسیله عملیاتی که در عرف، آباد کردن محسوب می‌شود، قابل استفاده کنند؛ مانند زراعت، درختکاری و ساختن بنا و... و چنانچه کسی اراضی موات و مباحه را به قصد تملک، احیا کند، مالک آن خواهد شد البته احیاکننده باید قوانین مربوط از قبیل قانون اراضی شهری، قانون جنگل‌ها و مراتع و تغییر کاربری آنها و سایر قوانین را از هر حیث رعایت کند.

منظور از حیات مباحات، به دست آوردن و تصرف و وضع ید یا مهیا کردن وسایل تصرف و استیلاست و مباحات اموال و اشیاکی است که مالک خاصی ندارد بنابراین هرکسی مال مباحی را با رعایت قوانین مربوطه حیات کند و به دست آورد مالک آن شناخته می‌شود.

البته حیات مباحات به تناسب انواع آن متفاوت است؛ مثلاً حیات زمین موات مستلزم احیای آن از قبیل کشاورزی است یا حیات آب رودخانه‌ها و ماهی‌ها از طریق تصرف مادی این اشیا است. حیات دینه به کشف آن و حیات حیوانات وحشی با شکار کردن آن حاصل می‌شود. بنابراین فردی که حیوان رها در طبیعت را شکار می‌کند طبق این قاعده مالک آن شناخته می‌شود. در این ارتباط ماده 149 قانون مدنی مقرر می‌دارد؛ هرگاه کسی به قصد به دست آوردن آب، نهر یا مجری احداث کند، آب مباحی که در نهر یا مجرای مزبور وارد شود، ملک صاحب مجری است و بدون اذن مالک نمی‌شود؛ توان از آن نهری جدا یا زمینی مشروب کرد همچنین ماده 160 قانون مدنی نیز می‌گوید؛ هرکس در زمین خود یا اراضی مباحه، به قصد تملک، قنات یا چاهی بکند تا به آب برسد یا چشمه جاری کند، مالک آب آن می‌شود و در اراضی مباحه مادامی که به آب نرسیده است، تحجیر محسوب می‌شود.

### عقود و تعهدات (قرارداد)

رایج‌ترین وسیله تملک که در روابط امروزی معمول است، انتقال اموال از طریق انعقاد قرارداد است که به آن عقد نیز گفته می‌شود و مطابق ماده 183 قانون مدنی عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری کنند و مورد قبول و توافق آنها باشد.

آنچه مسلم است هرگاه که دو طرف با اراده آزاد بر موضوعی توافق کنند، ملزم به اجرای آن می‌شوند و پس از آن در حق طرفین و افرادی که جانشین آنها می‌شوند، اعم از قائم‌مقام قانونی عام مانند وارث یا

قائم‌&ZWNJ;مقام قانونی خاص مانند کسی که مالی به او منتقل شده، نیز مؤثر است و نیاز به هیچ گونه تشریفاتى ندارد. مگر اینکه در هنگام عقد خلاف آن تصریح شده باشد یا خلاف آن ثابت شود و ممکن است در ضمن معامله&ZWNJ;ای که شخصی برای خود انجام می&ZWNJ;دهد، تعهدی هم به نفع شخص ثالثی کند. تعهد اثری است که از انعقاد عقد به وجود می&ZWNJ;آید؛ به&ZWNJ;طوریکه اثر عقد بیع در خرید و فروش آپارتمانی، انتقال مالکیت آن به خریدار و انتقال بهای معامله (ثمن) به فروشنده است. البته باید دانست مالکیت اشخاص، حد و مرزی دارد که این مرز، برخورد حق آنها با حقوق دیگران و همچنین با قوانین لازم&ZWNJ;الاجرا (به عنوان قواعد آمره) از قبیل قانون تملک آپارتمان&ZWNJ;هاست. به عنوان نمونه، در آپارتمان&ZWNJ;ها که قسمت&ZWNJ;های مشاعی دارند و نوعی زندگی در کنار هم است، حقوق اشخاص به دلیل نزدیکی با هم ارتباطی تنگاتنگی دارد. به&ZWNJ;طوری&ZWNJ;که هیچ کس نمی&ZWNJ;تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر قرار دهد. به عبارت دیگر جایی که شخصی مطابق قانون، حق اعمال مالکیت دارد، نباید اعمال حق به&ZWNJ;گونه&ZWNJ;ای زیانبار انجام گیرد و موجب ضرر رساندن به دیگران شود. به عنوان مثال هیچ کس نمی&ZWNJ;تواند مدعی شود که در ملک خود به قیمت زیان به دیگران، حق هرگونه تصرف را دارد. بنابراین واضح است که اعمال حقوق مالکانه هر ملکی باید با رعایت حق مالکانه ملک مجاور در نظر گرفته شود.

اخذ به شفعه

شرکت یکی از عقود و قراردادهایی است که در اصطلاح جزو عقود معین است اما از نظر حقوقی، هرگاه مال غیرمنقول (یعنی مالی که قابل انتقال به محل دیگر نباشد مانند زمین و آپارتمان) قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک سهم خود را به قصد بیع به شخص ثالثی منتقل کند، شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و سهم موضوع معامله را تملک کند، که این حق را حق شفعه و صاحب آن را شفیع می&ZWNJ;نامند.

بر اساس ماده 808 قانون مدنی هرگاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی &ZWNJ;بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه (سهم) خود را به قصد بیع به شخص ثالثی منتقل کند شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و حصه مبیعه را تملک کند. بنابراین هنگام فروش ملک مشترک، حق&ZWNJ;شفعه سبب می&ZWNJ;شود شریک برای خرید سهم طرف مقابل خود، بر دیگران مقدم شود. این تعریف اولاً مال منقول مانند خودرو را در بر نمی&ZWNJ;گیرد، ثانیاً قانون حقی را به شریک می&ZWNJ;دهد که بتواند با همان قیمت سهم دیگری را بخرد زیرا شفعه امتیاز و حق تقدم برای شریک ملک مشترک ایجاد می&ZWNJ;کند و این حق مورد حمایت قانون است. البته اگر کسی حق شفعه داشته باشد و می&ZWNJ;خواهد این حق را اعمال کند باید بداند که این حق، فوری است، بنابراین درنگ و تأخیر در اخذ شفعه سبب از بین رفتن آن می&ZWNJ;شود. مهلت عرفی اجرای این حق معمولاً از تاریخ آگاهی از وقوع معامله است.

ارث

طبق نظام حقوقی ما منشأ ارث و چگونگی تقسیم آن، جزو قواعدی است که جای کم و زیاد کردن و اما و اگر در آن نیست. در واقع با فوت هر شخص اموالی که ما&ZWNJ;ترک نیز لقب دارد و هنگام فوت جزو دارایی و در مالکیت متوفی بوده، به وارثان او می&ZWNJ;رسد. از جمله شرایط آن چنانکه ماده 867 قانون مدنی بیان می&ZWNJ;دارد این است&ZWNJ;، که به موت حقیقی یا موت فرضی مورث تحقق پیدا می&ZWNJ;کند و شرط وراثت زنده بودن در حین فوت مورث است و اگر جنبینی جزو وراثت باشد در صورتی ارث می&ZWNJ;برد که نطفه او در زمان فوت منعقد شده و زنده هم متولد شود؛ اگرچه فوراً پس از تولد بمیرد. منظور از موت فرضی این است که دادگاه حکمی بنا بر درخواست اشخاص ذی&ZWNJ;نفع نسبت به شخص غایب مفقودالاثری صادر می&ZWNJ;کند که عادتاً از غیبت او به&ZWNJ;حدی گذشته است که می&ZWNJ;توان وی را در زمره اموات فرض کرد؛ حتی با این احتمال که ممکن است زنده باشد.

بر خلاف قرارداد که در آن انتقال با تراضی انجام می&ZWNJ;شود، ارث وسیله قهری انتقال ترکه به بازماندگان متوفی است. ضمن اینکه اراده مالک بیش از میزان ثلث ترکه، در این انتقال قهری اثر ندارد و منظور از ثلث مال یعنی یک سوم تمام اموال و دارایی&ZWNJ;ها که وصیت میت فقط در این مقدار معتبر است و بقیه اموال طبق قواعد ارث تقسیم می&ZWNJ;شود.

معاملات الکترونیکی

امروزه برخی از اشکال قراردادهای داد و ستدهای روزانه اعم از کالا یا خدمات، در فضای مجازی انجام می&ZWNJ;شود.

موضوع این نوع تعاملات، از لحاظ محیط انعقاد قرارداد، الکترونیکی است اما متضمن ویژگی خاصی نسبت به روابط اقتصادی سنتی نیست لذا طرفین قرارداد در چارچوب مقررات جاری از جمله قانون تجارت الکترونیک، می‌توانند به روش‌های ذیل معامله کنند.

الف- فروش کالا: مانند خرید از طریق برخی سایت‌ها که در این قراردادها، ایفای تعهدات و تحویل کالا خارج از فضای الکترونیکی به آدرس مخاطب ارسال می‌شود اما پرداخت بهای آن از طریق الکترونیکی صورت می‌پذیرد.

ب- ارائه خدمات: مانند انجام امور بانکی، هواپیمایی، رزرو هتل و سرویس‌های از قبیل تاکسی آنلاین که جای خود را در مراودات روزانه باز کرده است.

ج- فروش محصولات دیجیتالی: مانند کتاب، مقاله، تصویر، فیلم یا نوشتجات الکترونیکی که در این‌گونه موارد، انعقاد قرارداد و ایفای آن به طور کلی در محیط الکترونیکی انجام می‌گیرد. محصول دیجیتالی با اجازه فروشنده و با نصب نرم‌افزار موضوع قرارداد بر روی رایانه مشتری پیاده می‌شود و در مقابل، پرداخت ثمن غالباً به روش الکترونیکی پرداخت می‌شود.

نکات قابل توجه هنگام نقل و انتقال املاک

مالکیت فروشنده: با ملاحظه اصل سند مالکیت بررسی شود که آیا فروشنده مالک ملک است یا از طرف مالک اختیار و وکالت‌نامه معتبر دارد.

تطبیق مشخصات: مشخصات و حدود اربعه ملک در عالم واقع با آنچه در سند آمده است، یکی باشد و مشخصات فروشنده در سند ذکر شده باشد.

کد رهگیری: هیچ ملکی نباید بدون اخذ کد رهگیری معامله شود زیرا ممکن است قبلاً فروشنده با فرد دیگری معامله کرده باشد. در این صورت معامله اول صحیح و معاملات بعدی باطل است.

امکان انتقال: باید توجه شود ملک از جهت قانونی قابلیت انتقال به نام خریدار را داشته باشد چون ممکن است به واسطه رهن بانک یا بازداشت به دستور دادگاه، یا تخلفات ساختمانی امکان انتقال آن به زودی مهیا نباشد.

وکالت‌نامه: خرید و فروش وکالتی به واسطه مشکلات احتمالی توصیه نمی‌شود اما اگر ملکی با وکالت‌نامه خریداری می‌شود، باید دقت کرد وکالت‌نامه کاری نباشد زیرا وکیل حق فروش ندارد و ضمناً مدت وکالت‌نامه معتبر باشد.