



نکات مهم حقوق مدنی

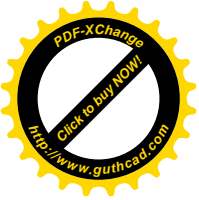
ویژه دانشجویان رشته حقوق و داوطلبان آزمونهای ورودی

کارشناسی ارشد ، دکتری ، وکالت و قضاوت و سردفتری اسناد رسمی

قابل استفاده داوطلبان آزمون وکالت، قضاوت ، سردفتری ، کارشناسی ارشد و
دکتری رشته حقوق شامل درس و نکته

مؤلف: الهه جمشیدی

تابستان ۹۶



| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| سرشناسنامه | : الهه جمشیدی . |
| عنوان و نام پدیدآور | : نکات مهم حقوق مدنی / الهه جمشیدی. |
| مشخصات نشر | : شیراز، رخشید ، ۱۳۹۵. |
| مشخصات ظاهری | : ۳۰۷ ص. |
| وضعیت فهرست نویسی | : فیپا. |
| موضوع | : نکات حقوق مدنی. |
| رده بندی دیویی | : ۳۰۷ ر۱. |



نکات مهم حقوق مدنی

الهه جمشیدی

نشر..... رخشید
چاپ اول : سال ۱۳۹۵
شمارگان : ۱۰۰۰ نسخه
نظارت : مهندس شهرام کرمی و مهندس علی اکبر نکوفر
مسئول فنی : لیلا بعاج زاده
طرح جلد : مریم مظفری
قیمت : ۱۸۰۰۰ تومان
شابک: ۹-۰۶-۵۷۲۳-۶۰۰-۹۷۸
ISBN: 978-600-5723-06-9

آدرس : شیراز - مؤسسه آموزش عالی آزاد فاضل

تلفن : ۰۷۱-۳۲۳۵۳۰۱۶ / ۰۷۱-۳۲۳۵۹۹۰۲



دانشجوی گرامی

حضور در کلاس‌های موسسه فاضل بدلیل حل مسائل متنوع، ارتباط زنده و دو طرفه بین دانشجو و استاد، قرار گرفتن در جو کنکور، ایجاد انگیزه رقابت، رفع اشکالات دانشجو و آزمون‌های کلاسی که ضمن آن از میزان آمادگی خود مطلع می‌شوید انتخابی است که نمی‌توان آنرا با مطالعه یک یا چند کتاب مقایسه کرد.

شرکت در کنکورهای هماهنگ کشوری موسسه فاضل به شما این امکان را می‌دهد که جایگاه واقعی خود را در رتبه بندی کشوری بیابید چرا که علاج واقعه قبل از وقوع باید کرد.



پیش‌گفتار:

پس از تالیف کتاب جامع حقوق مدنی (دو جلدی) و استقبال دانشجویان عزیز از آن، پیشنهاداتی از سوی ایشان مبنی بر تهیه کتابی مربوط به نکات حقوق مدنی مطرح می‌گردید که با وجود کتاب بسیار ارزشمند قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی استاد فقید دکتر امیر ناصر کاتوزیان، نیاز دانشجویان را از مراجعه به هر کتابی عاری دانسته و همواره به استفاده از این کتاب کامل و بی‌نقص پافشاری می‌شود.

بعد از تالیف کتاب نکات مهم آیین دادرسی مدنی و تطابق کامل آن با ۱۸ پرسش از پرسش‌های آزمون وکالت ۹۴، درصدد تهیه کتابی در راستای مساعدت به خانواده بزرگ حقوقی به ویژه داوطلبین گرامی آزمون‌های حقوقی، تحت عنوان نکات مهم حقوق مدنی برآمدم تا با مطالعه آن به ویژه در ماه‌های نزدیک به آزمون، از سردرگمی در منابع مختلف رهایی یابند.

کتاب حاضر با بررسی دقیق کتب معتبر حقوقی به ویژه کتاب ارزشمند قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی استاد بزرگ، برای استفاده تمام خانواده حقوقی در کنار مطالعه کتاب ارزشمند فوق، نگاشته شده است.

در این کتاب علاوه بر تدوین نکات مهم قانون مدنی به عنوان منبع اصلی، نکات مهم تمام قوانین خاص در زمینه حقوق مدنی نیز گردآوری شده است.

در انتها مراتب سپاس خویش را از پشتیبانی موسسه آموزش عالی فاضل به ویژه مدیریت محترم آن و سرکار خانم لیلا بعاج زاده و دانشجویان عزیزی که لطف و قدرشناسی ایشان همیشگی و همراه با عشق و انگیزه بوده است، اعلام می‌دارم.

با آرزوی پیروزی

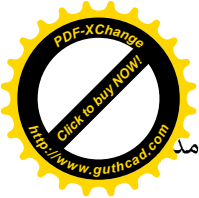
الهه جمشیدی - بهار ۹۵



| صفحه | فهرست مطالب |
|------|--|
| ۱ | در بیان اموال (مواد ۱۱ تا ۲۸ ق.م.) |
| ۱۱ | در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال حاصل می شود (مواد ۲۹ تا ۵۴ ق.م.) |
| ۱۷ | در وقف (مواد ۵۵ تا ۹۱ ق.م.) |
| ۲۲ | نکات قانون اوقاف |
| ۲۴ | در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر (مواد ۹۲ تا ۱۸۲ ق.م.) |
| ۲۵ | نکات قانون تملک آپارتمان ها |
| ۲۷ | نکات قانون پیش فروش ساختمان |
| ۲۸ | نکات قانون زمین شهری |
| ۳۰ | نکات قانون توزیع عادلانه آب و قانون قنوت |
| ۳۱ | در عقود و معاملات (مواد ۱۸۳ تا ۲۱۸ ق.م.) |
| ۴۹ | در اثر معاملات (مواد ۲۱۹ تا ۲۳۱ ق.م.) |
| ۵۵ | در بیان شرایطی که در ضمن عقد می شود (مواد ۲۳۲ تا ۲۴۶ ق.م.) |
| ۶۰ | در معاملات فضولی (مواد ۲۴۷ تا ۲۶۳ ق.م.) |
| ۶۳ | در سقوط تعهدات (مواد ۲۶۴ تا ۳۰۰ ق.م.) |
| ۷۳ | در الزاماتی که بدون قرارداد حاصل می شود (مواد ۳۰۱ تا ۳۳۷ ق.م.) |
| ۸۵ | نکات قانون مسئولیت مدنی |
| ۸۷ | نکات قانون بیمه اجباری دارندگان وسیله نقلیه موتوری زمینی در مقابل اشخاص ثالث |
| ۹۱ | در بیع (مواد ۳۳۸ تا ۳۹۵ ق.م.) |
| ۱۰۸ | در خیارات (مواد ۳۹۶ تا ۴۵۷ ق.م.) |
| ۱۲۵ | در بیع شرط (مواد ۴۵۸ تا ۴۶۳ ق.م.) |
| ۱۲۶ | در معاوضه (مواد ۴۶۴ تا ۴۶۵ ق.م.) |
| ۱۲۷ | در اجاره (مواد ۴۶۶ تا ۵۱۷ ق.م.) |
| ۱۳۶ | نکات قانون روابط موجر و مستاجر ۵۶ |
| ۱۴۱ | نکات قانون روابط موجر و مستاجر ۷۶ |
| ۱۴۴ | در مزارعه (مواد ۵۱۸ تا ۵۴۲ ق.م.) |
| ۱۵۲ | در مساقات (مواد ۵۴۳ تا ۵۴۵ ق.م.) |
| ۱۵۴ | در مضاربه (مواد ۵۴۶ تا ۵۶۰ ق.م.) |



| | |
|-----|---|
| ۱۵۸ | در جعاله (مواد ۵۶۱ تا ۵۶۹ ق.م.) |
| ۱۶۳ | در شرکت (مواد ۵۷۱ تا ۶۰۶ ق.م.) |
| ۱۶۹ | در ودیعه (مواد ۶۰۷ تا ۶۳۴ ق.م.) |
| ۱۷۸ | در عاریه (مواد ۶۳۵ تا ۶۴۷ ق.م.) |
| ۱۸۱ | در قرض (مواد ۶۴۸ تا ۶۵۳ ق.م.) |
| ۱۸۳ | در قمار و گروبنندی (مواد ۶۵۴ تا ۶۵۵ ق.م.) |
| ۱۸۴ | در وکالت (مواد ۶۵۶ تا ۶۸۳ ق.م.) |
| ۱۸۹ | در ضمان (مواد ۶۸۴ تا ۷۲۳ ق.م.) |
| ۲۰۲ | در حواله (مواد ۷۲۴ تا ۷۳۳ ق.م.) |
| ۲۰۵ | در کفالت (مواد ۷۳۴ تا ۷۵۱ ق.م.) |
| ۲۰۹ | در صلح (مواد ۷۵۲ تا ۷۷۰ ق.م.) |
| ۲۱۲ | در رهن (مواد ۷۷۱ تا ۷۹۴ ق.م.) |
| ۲۲۰ | در هبه (مواد ۷۹۵ تا ۸۰۷ ق.م.) |
| ۲۲۴ | در شفعه (مواد ۸۰۸ تا ۸۲۴ ق.م.) |
| ۲۳۰ | در وصیت (مواد ۸۲۵ تا ۸۶۰ ق.م.) |
| ۲۳۵ | در ارث (مواد ۸۶۱ تا ۹۴۹ ق.م.) |
| ۲۵۲ | در نکاح - طلاق - نسب - انفاق (مواد ۱۰۳۴ تا ۱۲۰۶ ق.م.) |
| ۲۸۰ | نکات قانون حمایت خانواده |
| ۲۸۶ | در تابعیت - اقامتگاه - غایب مفقودالاثار (مواد ۹۵۶ تا ۱۰۳۰ ق.م.) |
| ۲۹۳ | در ولایت قهری پدر و جد پدری (مواد ۱۱۸۰ تا ۱۱۹۴ ق.م.) |
| ۲۹۵ | در حجر و قیمومت (مواد ۱۲۰۷ تا ۱۲۵۶ ق.م.) |
| ۳۰۱ | نکات قانون امور حسبی |
| ۳۰۵ | در ادله اثبات دعوی (مواد ۱۲۵۷ تا ۱۳۳۵ ق.م.) |



در بیان اموال مواد ۱۱ تا ۲۸ قانون مدنی

نکته ۱:

حق عبارت است از امتیاز و توانایی که قانون به افراد می دهد تا بتوانند زندگی کنند.

نکته ۲:

اقسام حق عبارت است از:

- ✓ حق مالی، قابل تقویم به پول بوده و در عرف مردم قابلیت داد و ستد دارد
- ✓ حق غیر مالی، ارزش داد و ستد نداشته و قابل ارزیابی به پول نیست. مانند: حق ابوت، بنوت

نکته ۳:

ویژگی های حق مالی عبارت است از:

- ✓ قابل تقویم به پول
- ✓ قابل نقل و انتقال
- ✓ قابل اسقاط
- ✓ قابل توقیف

نکته ۴:

حق مالی به حق عینی، دینی و معنوی تقسیم می شود:

✓ حق عینی:

- حق عینی اصلی:
 - حق مالکیت
 - حق انتفاع
 - حق ارتفاق
- حق عینی تبعی: (حق وثیقه)
 - وثیقه شخصی (ضمان)
 - وثیقه عینی (رهن)

✓ حق دینی (شخصی)

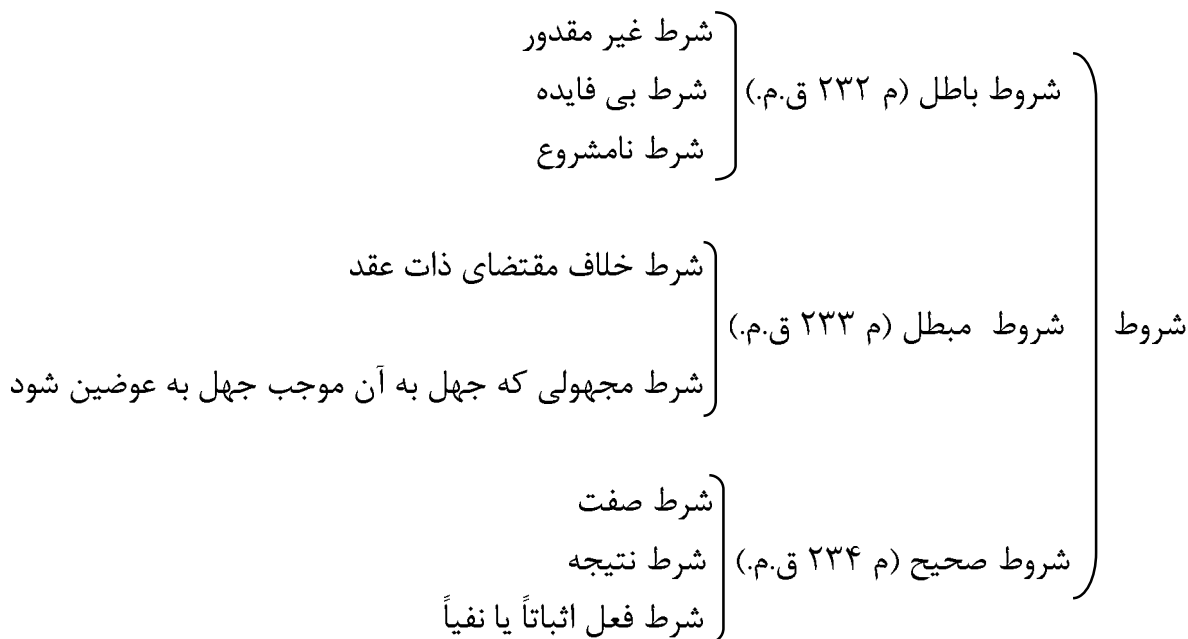
- تسلیم مال
- انجام عمل یا کار

در بیان شرایطی که در ضمن عقد می شود مواد ۲۳۲ تا ۲۴۶ قانون مدنی

نکته ۲۶۲:

شرط، تعهدی است فرعی که با توافق طرفین در ضمن عقد اصلی گنجانده می شود. عقد توافق اصلی و شرط توافق فرعی است.

نکته ۲۶۳:



نکته ۲۶۴:

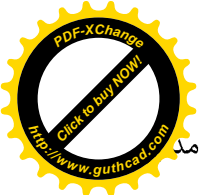
شرط باطل: شروطی هستند که تنها خود باطل هستند و عقد را باطل نمی کنند.

◇ شرط غیر مقدور: شرطی که اجرای آن نامقدور باشد. و این نامقدور بودن ناشی از وضع مال یا طبیعت کار مورد تعهد باشد. مانند فروش حیوان فراری. این نامقدور بودن گاهی مطلق است یعنی ممکن نیست انجام شود. اما گاهی نسبی است. منظور از نامقدور بودن در ماده ۲۳۲ ق.م. نامقدور مطلق است. مثلاً شرط شود یک ساختمانی دو روزه تمام شود.

◇ شرط بی فایده: التزام به امری که فایده عقلایی ندارد. مثلاً مشروط له شرط کند که مشروط علیه یک کیلو بال مگس برایش تهیه کند.

◇ شرط نامشروع: شرطی که مخالف:

- خلاف قانون (منظور قانون امری است)
- خلاف نظم عمومی
- خلاف اخلاق حسنه



در بیع شرط مواد ۴۵۸ تا ۴۶۳ قانون مدنی

نکته ۵۹۶:

بیع شرط، بیعی است که در آن خیار شرط برای بایع تا مدت معین با رد مثل ثمن به مشتری مقرر شده است. بدین معنا که اگر بایع ظرف مدت معین بتواند تمام یا قسمتی از ثمن را مسترد دارد این حق را داشته باشد که تمام یا قسمتی از بیع را فسخ نموده و مبیع را پس بگیرد.

نکته ۵۹۷:

از آن جا که بیع شرط مطابق قانون مدنی اثر تملیکی داشت و این وضعیت مورد سو استفاده واقع می شد، در مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت مقرراتی وضع شد تا اشکالات قانون مدنی در این زمینه مرتفع شود.

در قانون ثبت، بیع شرط نوعی معامله با حق استرداد است و اثر تملیکی ندارد. بلکه خریدار بیع شرط، نوعی طلبکار، و مبیع شرطی در حکم وثیقه طلب اوست. بدین معنا که قانون برای خریدار شرطی، صرفاً یک نوع حق وثیقه شناخته است و خریدار در بیع شرط طلبکاری است که مورد معامله را به عنوان وثیقه طلب خویش در اختیار دارد. لذا چنان چه طلب او در مهلت مقرر پرداخت نگردد، می تواند اسناد طلب خویش را از طریق دادگاه یا اداره ثبت، به اجرا گذاشته و با رعایت تشریفات مقرر از محل فروش مال مورد وثیقه، طلب خویش را دریافت نماید.

نکته ۵۹۸:

در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می نماید.



در مساقات

مواد ۵۴۳ تا ۵۴۵ قانون مدنی

نکته ۷۱۵:

مساقات عقدی است که به موجب آن یک طرف (مالک) درختان خود را به مدت معینی برای آبیاری (و به طور کلی برای نگهداری) در ازای سهم مشاع معین از ثمره، در اختیار طرف دیگر (عامل) قرار می دهد.

تعریف دکتر کاتوزیان از مساقات: معامله ای است که به منظور نگهداری درختان (یا بوته هایی که ریشه ثابت دارند) و شرکت در ثمره آن ها، بین مالک درخت یا منافع آن و عامل برای مدت معین واقع می شود.

نکته ۷۱۶:

ویژگی های مساقات:

- ✓ مساقات ویژه نگهداری از درخت است
- ✓ درخت باید مثمر باشد
- ✓ عامل باید انجام خدمتی را به عهده بگیرد

نکته ۷۱۷:

مساقات عقدی لازم است. تعیین مدت در مورد مساقات شرط صحت عقد است. و عدم تعیین مدت، موجب بطلان عقد خواهد بود.

نکته ۷۱۸:

در مساقات لازم است که درخت قابلیت ثمردهی را داشته باشد و ظن بر ایجاد ثمره کافی است هر چند که بر حسب اتفاق ثمر ندهد.

نکته ۷۱۹:

انعقاد عقد برای کاشتن درخت در ازای سهم مشاعی از آن مغارسه نامیده می شود و نظر مشهور آن را باطل می داند اما بر مبنای ماده ۱۰ ق.م. میسر است.

نکته ۷۲۰:

اگر مساقات باطل باشد یا فسخ شود، تمام ثمره متعلق به مالک درختان است و عامل از حیث عمل انجام شده مستحق اجرت المثل خواهد بود.

حکم ماده ۵۴۴ ق.م. در مورد فسخ بعد از ظهور ثمره مخالف با اصول کلی و قابل انتقاد است زیرا با ظهور ثمره عامل به نسبت سهم خود در آن شریک می شود و اثر فسخ نسبت به آینده است.

در ضمان

مواد ۶۸۴ تا ۷۲۳ قانون مدنی

نکته ۸۹۴:

عقد ضمان عقدی است که بین ضامن و مضمون له منعقد می شود و مدیون اصلی (مضمون عنه) نقشی در انعقاد آن ندارد. ⇐ طرفین عقد ضمان: ضامن و مضمون له هستند. عقدی است که در آن شخصی با توافق طلبکار پرداخت دین دیگری را بر عهده می گیرد.

نکته ۸۹۵:

ایجاد عقد ضمان با ایجاب و قبول از سوی ضامن و مضمون له است. فلذا اهلیت ایشان برای انعقاد عقد ضمان لازم است.

نکته ۸۹۶:

موضوع عقد ضمان دین است. این دین باید دارای ویژگی هایی باشد. از جمله:

- ✓ موضوع دین باید، مال باشد. این مال می تواند عین، منفعت یا انجام کار باشد.
- ✓ موضوع دین باید مال کلی باشد.
- ✓ موضوع دین باید مشروع باشد.

نکته ۸۹۷:

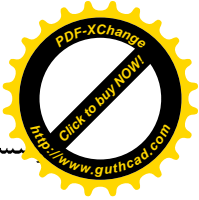
ضمان از عین معین نداریم. زیرا در جایی که تعهد مربوط به تسلیم عین معین باشد، ایفای تعهد تنها از جانب متصرف ممکن است. در جایی که ضامن تعهد به تسلیم عین معین می کند، عمل وی تعهد به فعل ثالث است نه ضمانت.

نکته ۸۹۸:

مقصود از اعیان مضمونه، اموالی است که در تصرف شخصی غیر از مالک است و او بر عهده دارد تا آن را به مالک تسلیم نماید. و اگر تلف شود، مثل یا قیمت آن را بدهد. خواه تصرف به سبب نامشروع باشد، مانند غصب یا در عقود امانی (اجاره، ودیعه، عاریه)، پس از تصرف به دلیلی تلف بر عهده امین قرار گیرد مثلا پس از تعدی و تفریط. یا تصرف از ابتدا مشروع اما مضمونه بوده مانند عاریه مضمونه (طلا و نقره).

در این که آیا ضمانت از چنین اعیانی صحیح است یا خیر؟ اختلاف نظر است:

گروهی آن را باطل می دانند و گروهی نیز آن را نافذ می شمارند. اما باید گفت، چنین تعهدی، ضمانت نیست و تعهد متصرف به متعهد منتقل نمی شود، اما چون سبب آن ایجاد شده است ضمانت از آن صحیح است.



در نکاح

مواد ۱۰۳۴ تا ۱۲۰۶ قانون مدنی

نکته ۱۱۹۴:

خواستگاری، توافقی است که زن و مرد درباره زناشویی آینده معین می کنند و این توافق رابطه زناشویی ایجاد نمی کند.

نکته ۱۱۹۵:

وعده قرارداد: توافقی است که به موجب آن دو طرف متعهد می شوند در آینده قرارداد معینی را با یکدیگر منعقد نمایند.

وعده قرار اصولا در مورد هر یک از انواع عقود قابل انعقاد است. مثل وعده بیع، اجاره و لکن در حالی که بیع موجب انتقال مالکیت عوضین است، وعده بیع چنین اثری ندارد و صرفا طرفین را متعهد می سازد تا در آینده عقد بیعی را با یک دیگر منعقد نمایند.

وعده قرارداد اصولا الزام آور است، لیکن در وعده نکاح که همان نامزدی است، به لحاظ حفظ آزادی اراده طرفین و تامین سلامت بنیان خانواده، الزام آور نمی باشد. یعنی مادام که صیغه عقد جاری نشده، هر یک از طرفین می توانند این رابطه را بر هم زنند و از ازدواج خودداری نمایند.

نکته ۱۱۹۶:

وعده نکاح (نامزدی)، ایجاد علقه زوجیت نمی کند؛ بدین معنا که رابطه زوجیت بین طرفین ایجاد نمی شود و هیچ یک از آثار قانونی نکاح را ندارد.

نکته ۱۱۹۷:

اگر چه طرفین به موجب قانون امکان بر هم زدن نامزدی را دارند اما سو استفاده از این حق در قالب تسبیب منتهی به مسئولیت شخص مبنی بر جبران خسارت وارده به طرف مقابل می گردد. پس، در صورتی که مردی از راه نامزدی دختری را بفریبد بر مبنای تسبیب ضامن است.

نکته ۱۱۹۸:

اگر ضمن وعده نکاح (تعهد بر ازدواج)، وجه التزامی برای تخلف از این تعهد مقرر شده باشد، چنین توافقی معتبر نیست و نمی توان در اثر به هم زدن نامزدی و امتناع از ازدواج، وجه التزام را مطالبه نمود.

نکته ۱۱۹۹:

سن بلوغ در دختران ۹ سال تمام قمری و در پسران ۱۵ سال تمام قمری است.
سن نکاح در دختران ۱۳ سال تمام شمسی و در پسران ۱۵ سال تمام شمسی است.

نکاح دختر و پسر قبل از سن مقرر در ماده فوق ممنوع است مگر:

با اذن ولی - و تشخیص دادگاه مبنی بر رعایت مصلحت از سوی ولی

نکته ۱۴۹۳:

شهادت اطفالی را که به سن پانزده سال تمام نرسیده‌اند فقط ممکن است برای مزید اطلاع استماع نمود مگر در مواردی که قانون شهادت این قبیل اطفال را معتبر شناخته باشد.

نکته ۱۴۹۴:

شهادت بر شهادت در صورتی مسموع است که شاهد اصل، وفات یافته یا به واسطه‌ی مانع دیگری مثل بیماری و سفر و حبس و غیره نتواند حاضر شود.

نکته ۱۴۹۵:

اماره : اوضاع و احوالی که به حکم قانون یا قاضی دلیل بر امری است. از این رو امارات به دو دسته تقسیم می شوند:

- ✓ امارات قانونی (مانند مواد ۳۵ - ۱۰۹ - ۱۱۰ - ۱۱۵۸ و ۱۱۵۹)
- ✓ امارات قضایی

نکته ۱۴۹۶:

در تعارض بین اماره قانونی و قضایی، اماره قضایی معتبر است.
در تعارض اماره با اصل عملی (مانند اصل عدم و اصل استصحاب)، اماره بر اصل مقدم است.

نکته ۱۴۹۷:

قسم فقط نسبت به اشخاصی که طرف دعوی بوده‌اند و قائم‌مقام آن‌ها، مؤثر است.
قسام، قاطع دعوا است و هیچ گونه اظهاری که منافی با قسم باشد از طرف پذیرفته نخواهد شد.

نکته ۱۴۹۸:

کسی که قسم متوجه او شده است در صورتی که بطلان دعوی طرف را اثبات نکند یا باید قسم یاد نماید یا قسم را به طرف دیگر رد کند و اگر، نه قسم یاد کند و نه آن را به طرف دیگر رد نماید با سوگند مدعی به حکم حاکم، مدعی علیه نسبت به ادعایی که تقاضای قسم برای آن شده است محکوم می‌گردد.

نکته ۱۴۹۹:

قسم به کسی متوجه می‌گردد که اگر اقرار کند اقرارش نافذ باشد.

نکته ۱۵۰۰:

تقاضای قسم قابل توکیل است و وکیل در دعوی می‌تواند طرف را قسم دهد لیکن قسم یاد کردن قابل توکیل نیست و وکیل نمی‌تواند به جای موکل قسم یاد کند.