

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



نکات مهم حقوق مدنی

الهه جمشیدی

نظارت : مهندس شهرام کرمی و مهندس علی اکبر نکوفر

مسئول فنی : لیلا بعاج زاده

طرح جلد : مریم مظفری

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، درصد تهیه کتابی در راستای مساعدت به خانواده بزرگ حقوقی به ویژه داوطلبین گرامی آزمون‌های حقوقی، تحت عنوان نکات مهم حقوق مدنی برآمدیم 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

الهی جمشیدی

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 قنوات
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 خيارات (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 گروبندی (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 مفقودالثر (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 ارفاق
- حق عینی تبعی: (حق وثیقه)
 - وثیقه شخصی (ضمان)
 - وثیقه عینی (رهن)
- ✓ حق دینی (شخصی)
 - تسلیم مال
 - انجام عمل یا کار

- خودداری از انجام عمل یا کار
- ✓ حقوق معنوی (فکری)

نکته ۵:

حق عینی: حقی است که به اشیا معین مادی تعلق می گیرد. حقی است برای شخص نسبت به مال معین که این مال در عالم خارج وجود مادی و محسوس دارد. یعنی رابطه مستقیم شخص با مال. مانند حق مالکیت

نکته ۶:

کامل ترین نوع حق عینی حق مالکیت است یعنی رابطه شخص (مالک) با یک شی (مملوک)

نکته ۷:

حق عینی اصلی: حقی است مستقل و غیر وابسته به حق دیگر که به انسان اختیار استعمال و انتفاع از چیزی را به طور کامل یا ناقص می دهد.

نکته ۸:

حق عینی تبعی: حقی است که به موجب آن عین معینی وثیقه طلب صاحب حق قرار می گیرد و به او حق می دهد که در صورت خودداری مدیون از پرداخت دین طلب خود را از آن محل استیفا کند.

نکته ۹:

مقایسه حق عینی اصلی و حق عینی تبعی:

- ❖ در حق عینی اصلی، صاحب حق به طور کامل یا ناقص از منافع مال استفاده می کند.
- ❖ در حق عینی تبعی، منافع وثیقه به مدیون تعلق دارد و مرتهن فقط می تواند در صورت خودداری مدیون از پرداخت دین، از آن استفاده کند.
- ❖ در حق عینی اصلی، حق اصالت دارد و تابع هیچ دینی نیست.
- ❖ در حق عینی تبعی، حق مستقل نبوده و در صورت پرداخت دین از بین می رود.

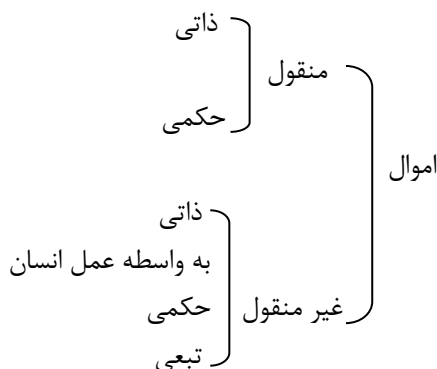
نکته ۱۰:

حق عینی را با عقد عینی اشتباه نکنید:

عقد عینی، عقدی است که قبض در آن شرط صحت است. و شامل ۵ عقد زیر می باشد:
عقد موجد حق انتفاع (م ۴۷ ق.م.) ، عقد وقف (م ۵۹ ق.م.) ، عقد بیع صرف (م ۳۶۴ ق.م.) ، عقد رهن (م ۷۷۲ ق.م.) ، عقد هبه (م ۷۹۸ ق.م.)

نکته ۲۲:

تقسیم بندی اموال به منقول و غیر منقول طبق ماده ۱۱ قانون مدنی^۱



نکته ۲۳:

فایده تقسیم بندی اموال به منقول و غیر منقول:

- ❖ نقل و انتقال اموال غیر منقول باید با سند رسمی صورت گیرد.
- ❖ در مورد اموال منقول تنظیم سند رسمی اصولاً ضرورت ندارد.
- ❖ استفاده از حق شفعه به موجب ماده ۸۰۸ ق.م. و ویژه اموال غیر منقول است.
- ❖ رسیدگی به دعاوی راجع به اموال غیر منقول در دادگاهی است که مال غیر منقول در حوزه آن است.
- ❖ در سایر دعاوی اصولاً دادگاه محل اقامت خواننده صالح به رسیدگی می باشد.
- ❖ دعاوی تصرف ویژه اموال غیر منقول است و متصرف بدون این که مجبور باشد مالکیت خود را در دادگاه احراز نماید می تواند دعاوی تصرف مطرح نماید.
- ❖ خرید و فروش اموال منقول تجاری تلقی می شود.
- ❖ معاملات راجع به اموال غیر منقول تجاری تلقی نمی شوند. به استثنای موضوع ماده ۵ قانون تملک آپارتمان ها^۲
- ❖ حق ارتفاق ویژه اموال غیر منقول است.

^۱ تقسیم بندی های دیگری نیز از اموال وجود دارد مانند تقسیم بندی اموال به:

اعیان و منافع - اموال مثلی و قیمی - اموالی که مالک خاص دارند و اموالی که مالک خاص ندارند - اموال مصرف شدنی (اموالی که مصرف آن موجب از بین رفتن عین می شود) و اموال قابل بقا (اموالی که استفاده از آن با بقای عین ممکن است)
برای مطالعه بیشتر رک: کتاب جامع حقوق مدنی، جلد اول، تالیف الهه جمشیدی، انتشارات موسسه فاضل، ویراست دوم، ص ۴۴

^۲ برای مطالعه بیشتر رک. کتاب جامع حقوق تجارت، تالیف الهه جمشیدی - مجتبی نعمت الهی، انتشارات موسسه فاضل، ویراست سوم، ص ۲۱

نکته ۲۴:

اقسام اموال غیر منقول:

- ۱- غیر منقول ذاتی، بارزترین مثال آن زمین است (صدر ماده ۱۳ ق.م.)
- ۲- غیر منقول به واسطه عمل/انسان، این اموال ذاتا منقول بوده اما به واسطه به کار رفتن در بنا یا زمین، غیر منقول شده اند و هر گاه دوباره جدا شوند و به اصل خود بازگردند، منقول می شوند. مانند: لوله هایی که در ساختمان به کار رفته، ثمره یا حاصل مادام که چیده یا درو نشده، اشجار مادام که بریده یا کنده نشده. (مواد ۱۳ تا ۱۶ ق.م.)
- ۳- غیر منقول حکمی، اموال منقولی که برای مصرف کشاورزی اختصاص داده شده اند. این اموال از دو جهت غیر منقول هستند: ۱- از جهت صلاحیت محاکم ۲- از جهت توقیف اموال
- ۴- غیر منقول تبعی، این نوع از غیر منقول ناشی از **دعاوی و حقوق** است نه اشیا. یعنی در این جا به موضوع توجه می شود که منقول است یا غیر منقول. دعاوی و حقوق که موضوع آن ها غیر منقول است، غیر منقول محسوب می شوند. مانند: دعاوی خلع ید، حق انتفاع نسبت به مال غیر منقول، حق ارتفاق، حق حریم، حق تحجیر، حق شفعه، حق مستاجر نسبت به عین مستاجر.

نکته ۲۵:

شرایط غیر منقول حکمی بودن اموال: (ماده ۱۷ ق.م.)

- باید مربوط به اشیا و ادوات کشاورزی باشند.
- باید برای این امور اختصاص داده شده باشند.
- مالک زمین و اشیا یکی باشد.

نکته ۲۶:

اموال مذکور در ماده ۱۷ ق.م. تنها از نظر صلاحیت محاکم و توقیف اموال غیر منقول محسوب می شوند و حکم این ماده استثنایی است، لذا قابل تسری به ادوات صنعتی و تجاری نمی باشد.

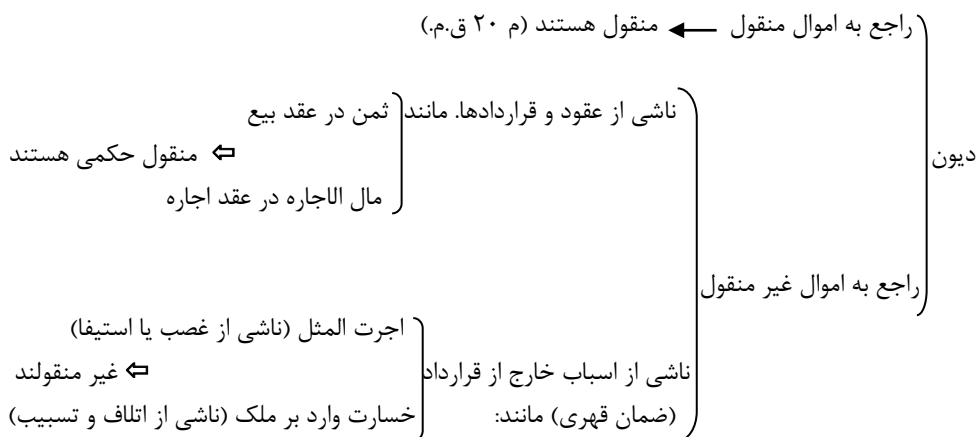
نکته ۲۷:

حقوق ذیل همگی غیر منقول هستند:

- حق انتفاع از اشیا غیر منقول. مانند: حق عمری، حق سکنی و ...
- حق ارتفاق نسبت به ملک غیر. مانند: حق العبور، حق المجری و ...
- دعاوی راجع اموال غیر منقول. مانند:

- تقاضای خلع ید
- دعاوی تصرف
- اجبار فروشنده به تسلیم مبیع
- دعاوی فسخ، بطلان و عدم نفوذ معامله انجام شده
- دعاوی مربوط به اجرت المثل و خسارات وارده بر ملک غیر
- دعاوی مربوط به حق تولیت موقوفات غیر منقول

نکته ۲۸:



نکته ۲۹:

دادگاه صالح برای رسیدگی در:

- ❖ دعاوی منقول، دادگاه محل اقامت خوانده
- ❖ دعاوی غیر منقول، دادگاه محل وقوع مال غیر منقول

نکته ۳۰:

اقسام اموال منقول:

- ۱- منقول ذاتی، به سهولت قابل جا به جایی است به نحوی که نه به خود مال و نه به محلش خرابی وارد نمی شود.
- ۲- منقول حکمی، حقوق و دعاوی که موضوع آن ها مال منقول می باشد.

در وقف مواد ۵۵ تا ۹۱ قانون مدنی

نکته ۷۲:

وقف^۸ عبارت است از حبس عین و تسبیل منافع حبس عین «» عین مال از نقل و انتقال مصون بماند. تسبیل منافع «» منافع مال صرف کارهای خیر شود.

نکته ۷۳:

اطراف عقد وقف:

واقف «» کسی که مال خود را وقف می کند موقوف علیه «» شخصی که حق انتفاع از وقف به او واگذار می شود عین موقوفه «» مال مورد وقف

نکته ۷۴:

انواع وقف:

- ✓ وقف خاص
 - وقف بر افراد محصور
- ✓ وقف عام
 - وقف بر افراد غیر محصور
 - وقف بر جهات یا مصالح عامه

نکته ۷۵:

مالی را می توان وقف نمود که با بقای عین بتوان از آن منتفع شد اعم از این که منقول باشد یا غیرمنقول، مشاع باشد یا مفروز یا حتی مالی که منافع آن موقتا متعلق به دیگری است و یا ملکی که در آن حق ارتفاق وجود دارد.

⇐ وقف منفعت، دین و حق امکان ندارد.

نکته ۷۶:

وقف یک عقد عینی است که با ایجاب + قبول + قبض محقق می شود.

^۸ . برای تفاوت وقف و حبس موبد ر.ک کتاب جامع حقوق مدنی، جلد اول، تالیف الهه جمشیدی، انتشارات موسسه فاضل، ویراست دوم، ص ۷۷

ایجاب وقف از سوی واقف صورت می گیرد.

قبول وقف:

در وقف خاص «» قبول طبقه اول از موقوف علیهم یا قائم مقام قانونی آن ها

در وقف عام «» قبول حاکم

قبض:

در وقف خاص «» قبض طبقه اول از موقوف علیهم یا قائم مقام قانونی آن ها

در وقف عام:

در صورت وجود متولی «» قبض توسط متولی

در صورت فقدان متولی «» قبض توسط حاکم

نکته ۷۷:

در وقف «» اگر موقوف علیهم غیر محصور باشند حاکم قبول می کند.

در وصیت «» اگر موصی لهم غیر محصور باشند قبول شرط نیست.

نکته ۷۸:

قبض شرط صحت عقد وقف است فلذا اگر واقف پیش از قبض فوت نماید وقف باطل می گردد.

نکته ۷۹:

مالی که قابل قبض و اقباض نیست قابل وقف هم نیست.

نکته ۸۰:

مرگ طبقه اول از موقوف علیهم پیش از قبض باعث بطلان وقف نمی شود.

نکته ۸۱:

قبض یکی از منتفعان وقف، عقد را تنها درباره او محقق می کند اما اگر موقوف علیهم عنوان عامی

مانند اولاد داشته باشد یکی از ایشان که قبض کند کافی است (به دلالت عام بدلی)

نکته ۸۲:

قبض باید به اذن واقف باشد.

نکته ۸۳:

در قبض فوریت شرط نیست و تا وقتی که واقف از وقف رجوع نکرده است هر وقت قبض بدهد عقد

محقق می شود.

نکته ۸۴:

وقف بعد از وقوع آن به نحو صحت و پس از حصول قبض لازم است و واقف دیگر نمی تواند در آن

دخالتی کند.

نکته ۸۵:

در وقف بر محجورین قبض ولی یا وصی محجور کفایت می کند.

نکته ۸۶:

عقد وقف با ایجاب و قبول و قبض محقق می شود:

قبل از قبض * از هر دو طرف ایجاب و قبول قابل رجوع است چون عقدی محقق نشده است.

* ایجاب و قبول با فوت و حجر هر یک از طرفین از بین می رود.

بعد از قبض عقد لازم است و نمی توان آن را به هم زد و واقف نمی تواند از موقوف علیهم کسی را داخل یا خارج کند.

نکته ۸۷:

واقف باید مالک عین و منفعت مالی باشد که وقف می کند. زیرا با وقف کردن در هر دو تصرف می کند. با این وجود وقف ملکی که در اجاره است جایز است.

نکته ۸۸:

وقف فضولی از سوی مالک قابل اجازه است و تنفیذ می شود.

نکته ۸۹:

در موارد زیر وقف باطل است:

۱. وقف حق، منفعت، دین
 ۲. وقف بر مقاصد غیر مشروع
 ۳. وقف بر نفس :
- واقف پرداخت دیون یا سایر مخارج خود را از منافع موقوفه قرار دهد.
- واقف خود را جز موقوف علیهم قرار دهد مگر وقف بر مصالح عامه بوده و واقف خود مصداقی از موقوف علیهم باشد.
۴. وقف مالی که قبض و اقباض آن ممکن نیست یعنی نه واقف و نه خود موقوف علیهم قادر به اخذ و اقباض آن نیستند. لیکن اگر واقف قادر به اقباض نباشد اما موقوف علیهم این توانایی را داشته باشد صحیح است.
 ۵. وقف بر معدوم، مگر این که وقف به تبع موجود باشد.
 ۶. وقف بر مجهول، مگر این که وقف عام باشد که در این حالت اگر مصرف مجهول باشد وقف باطل نیست.

نکات قانون تملک آپارتمان ها

نکته ۱۱۶:

چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده کننده یا استفاده کنندگان است.

نکته ۱۱۷:

چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت های مشترک به اکثریت آرا مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی را مالک باشند .

نکته ۱۱۸:

هر گاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم مقام قانونی آنها مکلف اند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصة مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رای اکثریت بقیه مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر این که عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یکدفعه تجدید دعوت خواهد شد.

نکته ۱۱۹:

در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می شود .
هر گاه مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهار نامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیئت مدیران میتوانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ - تهویه مطبوع - آب گرم - برق - گاز و غیره با و خودداری کنند و در صورتیکه مالک و یا استفاده کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب نمایند اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهار نامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد.
عملیات اجرائی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در حال مدیر یا هیئت مدیران موظف می باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند

نکته ۱۲۰:

قسمت هایی از بنا، اختصاصی تلقی می شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد .

نکته ۱۲۱:

قسمت هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می باشد قسمت های مشترک محسوب می گردد و نمی توان حق انحصاری بر آنها قایل شد .
قسمت های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکای ملک است، هر چند که در قسمت های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت ها عبور نماید .

نکته ۱۲۲:

در صورتی که تعداد مالکین از سه نفر تجاوز کند، مجمع عمومی مالکین تشکیل می شود .

نکته ۱۲۳:

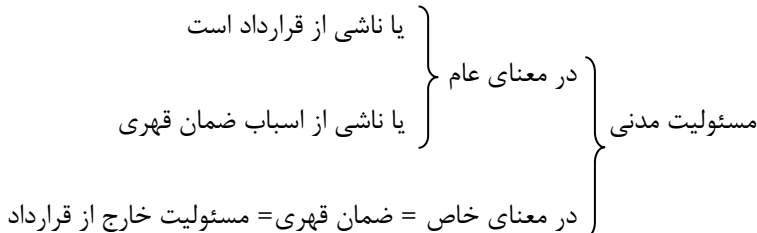
زمان تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از عادی یا فوق العاده، در مواردی که توافقنامه ای بین مالکین تنظیم نشده است به موجب اکثریت مطلق آرای مالکینی خواهد بود که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی را مالک باشند و در صورت عدم حصول اکثریت مزبور، زمان تشکیل مجمع عمومی با تصمیم حداقل سه نفر از مالکین تعیین خواهد شد.

نکته ۱۲۴:

برای رسمیت مجمع، حضور مالکین بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی با نماینده آنان ضروری است .

در الزاماتی که بدون قرارداد حاصل می شود
مواد ۳۰۱ تا ۳۳۷ قانون مدنی

نکته ۳۵۴:



نکته ۳۵۵:

اسباب ضمان قهری:

۱. غصب
۲. اتلاف
۳. تسبیب
۴. استیفا
۵. ایفای ناروا
۶. اداره فضولی مال غیر

نکته ۳۵۶:

هر کس مدیون باشد یا تعهدی کرده باشد باید دین خود را ایفا نماید. اگر شخصی بدون این که مدیون باشد به اشتباه خود را مدیون بداند و مالی را به دیگری بدهد، ایفای ناروا محقق می شود اعم از این که دریافت کننده نسبت به عدم استحقاق خویش عالم باشد یا جاهل، در این صورت پرداخت کننده می تواند آن چه به ناروا پرداخت شده را مسترد دارد و دریافت کننده ملزم به استرداد آن است.

نکته ۳۵۷:

علم یا جهل دریافت کننده تاثیری از حیث مسئولیت او در خصوص استرداد مال دریافتی ندارد. فقط کسی که جاهل به عدم استحقاق خویش بوده اصطلاحاً در حکم غاصب تلقی می شود. لذا در فرض بقای عین، ملزم به استرداد عین مال و در صورت تلف، مسئول دادن مثل یا قیمت آن مال است. حتی اگر تلف مستند به تقصیر او نباشد، در خصوص منافع مال نیز ضامن است و بایستی بدل را به مالک بازگرداند.

نکته ۳۵۸:

هر کس مالی را بدون حق دریافت کند . سپس نسبت به آن معامله نماید، معامله وی فضولی خواهد بود اعم از این که به عدم استحقاق خویش عالم باشد یا جاهل.

نکته ۳۵۹:

در صورت تحقق ایفای ناروا، دریافت کننده مستحق دریافت مخارج لازم برای نگهداری مال است. مگر این که به عدم استحقاق خویش بر مال علم داشته باشد که در این صورت غاصب محسوب شده و استحقاق دریافت مخارج را نیز نخواهد داشت.

نکته ۳۶۰:

اداره فضولی مال غیر (ماده ۳۰۶ ق.م.)

هر گاه شخصی به لحاظ غیبت یا حجر و امثالهم، قادر به اداره اموال خویش نباشد و به علاوه تحصیل اجازه مالک یا نماینده او به موقع امکان پذیر نبوده و یا تاخیر در آن موجب ضرر شود و دیگری با قصد احسان، مبادرت به اداره اموال چنین کسی نماید، اداره کننده مستحق دریافت مخارجی است که برای اداره اموال لازم بوده. به این نهاد در بحث مسئولیت مدنی، اداره فضولی مال غیر گفته می شود. با اجتماع شرایط ذیل اداره فضولی مال غیر محقق می گردد:

۱. ناتوانی مالک از اداره اموال (مانند غیبت، حجر و ...)
۲. عدم امکان تحصیل اجازه در زمان مناسب
۳. تاخیر در دخالت یا عدم دخالت موجب ضرر مالک باشد
۴. قصد احسان داشته باشد

با اجتماع این شرایط، شخص می تواند مخارج لازم برای اداره مال غیر را پرداخت نموده و سپس این مخارج را تحت عنوان اداره فضولی مال غیر از مالک مطالبه نماید.

نکته ۳۶۱:

اداره مال غیر باید به حساب دیگری باشد بنابراین اگر شخصی به اداره امور خویش بپردازد و از این اقدام او سودی به دیگری برسد مشمول ماده ۳۰۶ ق.م. نمی شود زیرا باید اداره به حساب دیگری باشد.

نکته ۳۶۲:

با توجه به اصل عدم ولایت بر دیگران، مدیر فضولی در صورتی می تواند برای مطالبه مخارج به مالک رجوع کند که به قصد احسان و یاری اقدام کرده باشد.

نکات قانون مسئولیت مدنی

نکته ۳۹۹:

بر اساس مواد ۱، ۸، ۹، ۱۰ قانون مسئولیت مدنی ضرر معنوی نیز قابل مطالبه می باشد. و برای جبران آن دادگاه می تواند حکم به پرداخت مبلغی پول، الزام به عذر خواهی، درج حکم در جراید، و امثال آن صادر نماید.

نکته ۴۰۰:

میزان زیان و طریقه جبران آن را دادگاه با توجه به اوضاع و احوال قضیه تعیین خواهد نمود. جبران زیان را به صورت مستمری نمی توان تعیین کرد مگر آن که مدیون تامین مقتضی برای پرداخت آن بدهد یا قانون آن را تجویز نماید (ماده ۳ قانون مسئولیت مدنی)

نکته ۴۰۱:

مسئولیت ناشی از فعل غیر:

۱. مسئولیت سرپرست صغیر یا مجنون نسبت به خساراتی که آن ها به غیر وارد می کنند (ماده

۷ ق.م.م.)

۲. مسئولیت کارفرما نسبت به اعمال کارکنان خود (ماده ۱۲ ق.م.م.)

۳. مسئولیت دولت نسبت به اعمال کارمندان خود (ماده ۱۱ ق.م.م.)

نکته ۴۰۲:

مطابق ماده ۷ قانون مسئولیت مدنی سرپرست صغیر یا مجنون، صرفا در صورت تقصیر در نگهداری یا مواظبت از مجنون و صغیر مسئول جبران خساراتی است که آن ها به غیر وارد می کنند، لذا به نظر می رسد که مسئولیت سرپرست در این جا مبتنی بر تقصیر خود اوست.

نکته ۴۰۳:

ماده ۷ قانون مسئولیت مدنی فقط راجع به مسئولیت سرپرست نسبت به خسارات وارده از ناحیه صغیر (اعم از ممیز یا غیر ممیز) و مجنون است. و در مورد سفیه قابل اجرا نیست.

نکته ۴۰۴:

بر اساس ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی کارفرمایان مشمول قانون کار، مسئول جبران خساراتی هستند که از طرف کارکنان اداری یا کارگران در حین انجام کار یا به مناسبت آن به دیگران وارد می شود. مگر آن که ثابت شود، تمام احتیاطات لازم را به عمل آورده یا اگر هم احتیاط های لازم را به عمل می آورد باز هم جلوگیری از ورود ضرر ممکن نبود. در اینجا قانون گذار تقصیر کارفرما را مفروض دانسته است.

نکته ۴۰۵:

بر اساس ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی در مورد خسارات کارمندان دولت، شهرداری ها و موسسات وابسته به آن ها:

- * اگر خسارت ناشی از عمد یا بی احتیاطی کارمند باشد جبران خسارت بر عهده خود اوست.
- * در صورتی که خسارت مستند به عمل کارمند نبوده و مربوط به نقص وسایل ادارات و موسسات مزبور باشد جبران خسارت به عهده اداره یا موسسه خواهد بود.

نکته ۴۰۶:

اعمال دولتی:

✓ اعمال تصدی

✓ اعمال حاکمیتی

در خصوص اقداماتی که دولت در مقام اعمال حاکمیت و اعمال حاکمیتی انجام می دهد اگر اقدامات بر حسب ضرورت و در راستای منافع اجتماعی و مطابق قانون به عمل آید و موجب ضرر غیر گردد دولت مسئولیتی نخواهد داشت.

نکته ۴۰۷:

در صورت خسارت ناشی از اعمال تصدی خود دولت مسئول است اما در صورت خسارت ناشی از اعمال حاکمیتی دولت مسئول نیست.

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 راهن مسترد می نماید.

نکات قانون روابط موجر و مستاجر ۵۶

نکته ۶۴۵:

قانون ۱۳۵۶ نسبت به اجاره اماکن تجاری که رابطه استیجاری طرفین مربوط به قبل از سال ۷۶ باشد. که دو حالت ممکن است:

- اجاره قبل از سال ۷۶ منعقد شده به مدت طولانی که تا الان ادامه دارد.
- مدت اجاره کوتاه بوده اما تا کنون تمدید شده است.

نکته ۶۴۶:

اگر قرارداد اجاره ای در سال ۶۳ منعقد گردیده تابع قانون ۵۶ است. اگر همین قرار داد در سال ۷۹ یعنی بعد از حکومت قانون ۷۶ تمدید شود باز تابع قانون ۵۶ است.

نکته ۶۴۷:

ماده ۱ این قانون مقرر می دارد: "هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود در صورتی که تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است".

نکته ۶۴۸:

مقررات قانون ۵۶ آمره بوده و هر گونه قراردادی برای واگذاری منافع املاک تجاری اعم از این که در قالب اجاره یا صلح منافع یا ... تا قبل از تصویب قانون ۷۶ منعقد شده باشد، تابع قانون ۵۶ است و هر گونه توافق بین طرفین به طور مستقیم یا غیر مستقیم با هدف جلوگیری از اجرای مقررات این قانون منعقد شده باشد، باطل و بلااثر است.

این قانون هر گونه راه فرار از حکومت قانون ۵۶ را می بست و به صراحت بیان نموده بود که حتی اگر طرفین اسم قرارداد را اجاره تعیین نکنند و تحت عناوین دیگر قرارداد اجاره منعقد کنند باز مقررات قانون ۵۶ حاکم خواهد بود. و در ماه ۳۰ همین قانون هر توافقی را که باعث شود تا قانون ۵۶ اجرا نشود باطل می دانست.

نکته ۶۴۹:

در این قانون حتی با انقضای مدت اجاره موجر حق نداشت تقاضای تخلیه ملک را مطرح نماید جز در موارد معین.

نکته ۶۵۰:

موارد امکان تخلیه:

- ❖ مواردی که مستاجر به نوعی مرتکب تخلف شده (م ۱۴ قانون ۵۶)
- ❖ مواردی که به شخص موجر مربوط می شود (م ۱۵ قانون ۵۶)

نکته ۶۵۱:

تخلیفات مستاجر	}	تخلیه عین مستاجره در قانون ۵۶
عدم پرداخت اجاره بها تعدی و تفریط تغییر شغل واگذاری مورد اجاره به غیر بدون اذن موجر		
نیازهای موجر	}	
نیاز موجر برای کسب و پیشه تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید نیاز موجر یا همسر یا پدر یا مادر یا اولاد او برای سکونت		

نکته ۶۵۲:

علل مربوط به مستاجر:

۱. واگذاری مورد اجاره از سوی مستاجر به دیگری بدون اذن موجر:
اگر مستاجر به موجب اجاره نامه حق انتقال به غیر را داشت، چنین انتقالی میسر بوده و نیازی به اذن موجر نمی باشد. لذا انتقال در این فرض به موجر حق تقاضای تخلیه نمی داد.
۲. تغییر شغل: بدین معنا که اگر ملک برای شغل معینی اجاره داده می شد و مستاجر بدون اذن موجر تغییر شغل می داد، موجر حق تقاضای تخلیه داشت. مگر این که شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.
۳. تعدی و تفریط مستاجر
۴. عدم پرداخت اجاره بها: این حالت در صورتی موجب تخلیه ملک می گردید که مستاجر ظرف مهلت مقرر اجاره بها را پرداخت ننماید و موجر با ارسال اظهارنامه در مورد اجاره نامه های عادی یا از طریق اخطاریه دفتر اسناد رسمی در مورد اجاره نامه های رسمی، اجاره بها را مطالبه نماید، با این وجود مستاجر از پرداخت اجاره بها کماکان خودداری کند.
در همین مورد چنان چه موجر دعوای تخلیه اقامه می کرد و مستاجر تا قبل از صدور حکم مبلغ اجاره بها را به علاوه ۲۰ درصد به حساب صندوق دادگستری واریز می نمود دادگاه از صدور حکم تخلیه خودداری می کرد. البته استفاده از این ارفاق تنها برای یک مرتبه میسر بود.

در وکالت

مواد ۶۵۶ تا ۶۸۳ قانون مدنی

نکته ۸۷۱:

وکالت عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین (موکل) طرف دیگر (وکیل) را در انجام امری نایب خویش قرار می دهد.

نکته ۸۷۲:

اثر عقد وکالت اعطای نیابت در انجام اعمال حقوقی است. بدین معنا که موکل اقدام وکیل را، در انجام دادن اعمال حقوقی، به منزله اقدام خود می داند و به او اختیار می دهد که به نام و حساب موکل تصرفاتی کند و همچنین موضوع وکالت انجام عمل حقوقی است؛ مانند فروش خانه (موضوع وکالت باید از اعمال حقوقی باشد نه اعمال مادی مانند نقاشی کردن ساختمان)

نکته ۸۷۳:

وکالت با ایجاب و قبول طرفین محقق می شود و برای تحقق آن لازم نیست که موکل از قبول وکیل آگاه شده باشد.

نکته ۸۷۴:

از آن جا که کلیه معاملات راجع به املاک ثبت شده باید با سند رسمی باشد، وکالت مربوط به این املاک نیز باید به موجب سند رسمی اعطا شده باشد و الا در محاکم دولتی قابل استناد نخواهد بود.

نکته ۸۷۵:

موضوع وکالت بایستی قابلیت نیابت دادن به دیگری، بوده و مباشرت موکل در آن ضروری نباشد و بتواند به نیابت واگذار کند. به عنوان مثال، وصیت هر چند یک عمل حقوقی است و وکالت نیز در اعمال حقوقی داده می شود اما، وصیت امری قائم به شخص بوده و قابل واگذاری از طریق وکالت و نیابت نیست.

نکته ۸۷۶:

اگر وکالت مطلق باشد، اختیارات وکیل به اداره اموال موکل محدود می شود (تصرفات اداری)؛ اعم از این که وکالت از حیث موضوع آن، خاص باشد مانند وکالت راجع به مال معین یا عام باشد مانند وکالت در همه اموال. در موارد تردید در وکالت مطلق اصل عدم نیابت است.

نکته ۸۷۷:

اگر شخصی خود اهلیت لازم برای انجام امری را نداشته باشد، نمی تواند در انجام آن امر به دیگری وکالت دهد. برای مثال، سفیه اهلیت لازم برای انعقاد عقد بیع را ندارد پس نمی تواند برای انجام این امر به دیگری وکالت دهد.

نکته ۸۷۸:

تاجر ورشکسته نمی تواند در امور مالی خویش دخالت کند اما می تواند در امور مالی دیگران وکیل شود.

نکته ۸۷۹:

محجورین نمی توانند در انجام امور دیگران وکیل شوند زیرا احتمال ورود ضرر به ایشان وجود دارد. بنابراین، محجورین ممیز فقط با اذن ولی یا قیم می توانند وکیل دیگری شوند و محجورین غیر ممیز به هیچ وجه نمی توانند وکیل دیگران شوند.

نکته ۸۸۰:

- ❖ مجنون و صغیر غیر ممیز، در هیچ کاری نه می توانند وکالت بدهند و نه وکالت بگیرند.
- ❖ صغیر ممیز، فقط در تملکات بلاعوض می تواند وکالت بدهد یا وکالت بگیرد.
- ❖ سفیه، فقط در امور غیر مالی و تملکات بلاعوض می تواند هم وکالت بدهد و هم وکالت بگیرد.
- ❖ ورشکسته، برای امور مالی خویش نمی تواند وکالت دهد اما برای امور مالی دیگران می تواند وکالت بگیرد.

نکته ۸۸۱:

در صورتی که وکیل بدون داشتن حق توکیل، انجام امری را به شخص ثالثی، واگذار نماید، در صورت ورود خسارت، هر یک از وکیل و ثالث در برابر موکل، مسئولیت تضامنی دارند (ماده ۶۷۳ ق.م. و موکل می تواند به هر کدام که خواست یا به هر دو رجوع نماید):

حق رجوع به وکیل نخست را از این جهت دارد که از حدود اختیاراتش تجاوز نموده، و به وکیل دوم از این جهت حق رجوع دارد که نسبت به او (موکل)، غاصب است.

اگر ابتدا به وکیل نخست رجوع کرد، آن وکیل می تواند به وکیل دوم به دلیل سبب مستقیم ورود ضرر رجوع کند.

اگر موکل به وکیل دوم رجوع نمود، وکیل دوم نمی تواند به وکیل اول رجوع کند.

نکته ۸۸۲:

به اراده وکیل ← استعفا به اراده موکل ← عزل	[انحلال ارادی (فسخ)]	انحلال وکالت
فوت یکی از طرفین حجر یکی از طرفین از بین رفتن موضوع وکالت انقضای مدت وکالت انجام عمل مورد وکالت توسط موکل انجام عمل منافی با وکالت وکیل توسط موکل	[انحلال قهری (انفساخ)]	

نکته ۸۸۳:

وکالتی که به صورت شرط در ضمن عقد لازم درج شده یا در آن حق عزل موکل ساقط شده باشد، با فوت یا حجر یکی از طرفین منفسخ می شود. اگر شرط شود که وکالت با فوت موکل از بین نرود، این عقد برای زمان بعد از فوت نوعی وصیت عهدی (وصایت) است و نمی توان آن را وکالت دانست.

نکته ۸۸۴:

سقوط حق عزل وکیل در ضمن عقد لازم ممکن است به صورت شرط فعل باشد یا شرط نتیجه:
 - اگر در ضمن عقد لازمی، شخص به اعطای وکالت در انجام امری به دیگری در قالب **شرط فعل** ملتزم شده باشد، توکیل به او الزامی است. لیکن مفاد شرط فقط در حد اعطای وکالت است نه حفظ آن. بنابراین، موکل می تواند پس از اعطای وکالت، وکیل را عزل نماید مگر آن که بر حسب قرائن معلوم شود که التزام به حفظ رابطه وکالت نیز مقصود طرفین بوده است.

- اگر حق عزل وکیل به صورت **شرط نتیجه** از موکل سلب و ساقط شده باشد، عزل وکیل ممکن نبوده و اگر هم ظاهراً صورت پذیرد، اثری نخواهد داشت.

- اگر موکل به صورت شرط فعل ملتزم به عدم عزل وکیل شده باشد (در قالب **شرط ترک فعل حقوقی**)، عزل وی امکان پذیر است. لیکن موجب مسئولیت موکل به جبران خسارت وارده بر وکیل خواهد شد.

نکته ۸۸۵:

اگر موکل اقدام به عزل وکیل نماید، مادام که خبر عزل به وکیل نرسیده، اعمال و اقدامات او در حدود وکالت نسبت به موکل موثر بوده، و برای وی الزام آور خواهد بود. اعتبار اعمال وکیل معزول در فرضی است که، طرف قرارداد و وکیل از خبر عزل او آگاه نبوده و با حسن نیت اقدام کرده باشند.

در هبه
مواد ۷۹۵ تا ۸۰۷ قانون مدنی

نکته ۱۰۱۷:

هبه عبارتست از تملیک مجانی یک مال.

طرفین عقد هبه:

✓ تملیک کننده ⇐ واهب

✓ طرف مقابل ⇐ متهب

نکته ۱۰۱۸:

هبه عقدی است غیر معوض (مجانی). اما ممکن است در آن شرط عوض نمود، شرط عوض در هبه، آن را به عقد معوض تبدیل نمی نماید. بلکه این شرط، متضمن تعهدی است فرعی که در برابر عین موهوبه قرار نمی گیرد.

نکته ۱۰۱۹:

به موجب هبه هر مالی را می توان تملیک کرد، اعم از عین، منفعت یا حتی طلب (دین)، هبه مال کلی نیز صحیح است. زیرا قانون گذار هبه طلب مال کلی را در ماده ۸۰۶ ق.م. پذیرفته است. با این وجود انتقال رایگان حقوقی مانند حق انتفاع، حق ارتفاق، یا حق تجبیر تحت عنوان هبه میسر نیست. زیرا در هبه بایستی تملیک صورت گیرد. انتقال این حقوق در قالب عقدی مانند صلح امکان پذیر است.

نکته ۱۰۲۰:

واهب باید اولاً اهلیت برای معامله داشته باشد (بلوغ، عقل، رشد)، ثانیاً اهلیت تصرف در عین موهوبه داشته باشد. (اختیار تصرف در عین موهوبه)

⇐ محجورین (اعم از ممیز و غیر ممیز) نه شخصا و نه از طریق ولی یا قیم نمی توانند اموال خویش را هبه کنند.

⇐ تاجر ورشکسته که از دخل و تصرف در همه اموال خویش ممنوع است و یا راهن که از تصرف در عین مرهونه ممنوع هستند، نمی توانند چنین مالی را هبه کنند.

نکته ۱۰۲۱:

از آن جا که قبول هبه عملی صرفا نافع است. بنابراین، محجورین ممیز می توانند شخصا هبه را قبول نمایند. در مورد محجورین غیر ممیز، قبول هبه توسط ایشان اثری ندارد.

نکته ۱۰۲۲:

از آن جایی که قبض شرط صحت عقد است، فوت یکی از طرفین قبل از قبض مانع از تحقق این عقد و به تعبیری موجب بطلان آن است. در مورد حجر قبل از قبض، باید بین واهب و متهب تفاوت قائل شد: - در صورت حجر واهب، قبل از قبض، هبه محقق نشده و باطل است. - در صورت حجر متهب قبل از قبض، هبه کماکان صحیح بوده و مال موهوبه بایستی به قبض ولی یا قیم داده شود.

نکته ۱۰۲۳:

رجوع] قبل از قبض [رجوع از هبه ممکن است. هم واهب و هم متهب می توانند هبه را بر هم زنند
		نسبت به متهب لازم بوده و نمی تواند آن را بر هم زند. اما می تواند از مالکیت خویش اعراض نماید.
] بعد از قبض [] بقای عین موهوبه [اصولا حق رجوع دارد
		استثنا در چند مورد م ۸۰۳ حق رجوع ندارد.
] تلف عین موهوبه [حق رجوع ندارد.

نکته ۱۰۲۴:

تا قبل از قبض، به لحاظ آن که هبه هنوز محقق نشده، هر یک از طرفین می توانند با رجوع از قصد اعلام شده خود مانع از تحقق هبه گردد. پس از قبض، هبه ظاهرا نسبت به متهب لازم است هر چند وی می تواند از عین موهوبه اعراض نماید ولی امکان اعراض به معنای بر هم زدن عقد هبه نیست.

نکته ۱۰۲۵:

در مورد این که اجاره دادن مال موهوبه حق رجوع را اسقاط می کند یا خیر؟ اختلاف نظر است. اما به نظر می رسد، اجاره مصداق جایی است که مال متعلق حق دیگری (مستاجر) قرار گرفته است. به عبارت دیگر، در اجاره، عین متعلق حق غیر (مستاجر) قرار می گیرد و بنابراین اجاره دادن عین موهوبه توسط متهب به دیگری موجب سقوط حق رجوع واهب می شود. به ودیعه گذاشتن عین در نزد دیگری یا عاریه دادن آن موجب سقوط حق رجوع نخواهد بود.

نکته ۱۰۲۶:

حدوث تغییر در عین موهوبه موجب سقوط حق رجوع واهب می گردد اعم از این که تغییر به فعل متهب صورت گرفته باشد یا به فعل دیگری. منظور از تغییر عین موهوبه، تغییر عرفی آن است. مثلا پارچه بوده تبدیل به لباس شده است. اما افراز یک زمین، تغییر محسوب نمی شود. اما ایجاد ساختمان در زمین تغییر محسوب می گردد.

نکته ۱۰۲۷:

تلف تمام مال موهوبه موجب سقوط حق رجوع واهب می گردد لیکن تلف قسمتی از آن در فرضی که قسمت باقیمانده دارای ارزش باشد، مانع از رجوع نسبت به همان قسمت نخواهد بود. در این صورت، واهب از بابت قسمتی که تلف شده یا دچار عیب و نقص گردیده، حق مطالبه چیزی تحت عنوان ارش یا خسارت نخواهد داشت، حتی اگر تلف یا نقص ناشی از فعل متهب باشد، زیرا تا قبل از رجوع، مال در ملکیت متهب بوده و حق همه گونه تصرفی را در آن داشته است.

نکته ۱۰۲۸:

در فاصله بین انعقاد عقد تا رجوع، متهب، مالک عین موهوبه بوده و در خصوص منافع مال موهوبه: منافع متصل، با رجوع، همراه با عین به واهب باز می گردد
منافع منفصل، در فاصله عقد تا رجوع، متعلق به متهب است. زیرا در این فاصله، او مالک بوده است.

نکته ۱۰۲۹:

اگر در اثر عمل متهب، در عین موهوبه، فزونی قیمت حاصل شده باشد، و سپس واهب از هبه رجوع نماید، متهب مستحق دریافت فزونی قیمت ناشی از عمل خویش خواهد بود.

نکته ۱۰۳۰:

هبه طلب به مدیون، صحیح است. بنابراین هبه مال کلی نیز اشکالی ندارد. زیرا طلب یک مال کلی است که بر ذمه قرار می گیرد. هبه طلب به مدیون، بر خلاف ابراء، عقد است و بنابراین نیاز به قبول مدیون دارد.

با وقوع هبه طلب به مدیون، اجتماع دو صفت دائن و مدیون در شخص واحد (مالکیت ما فی الذمه) رخ داده و دین ساقط می گردد.

از آن جا که با تحقق این نوع هبه، مالکیت ما فی الذمه رخ می دهد و دین ساقط می گردد، بنابراین مال موهوبه از بین رفته و دیگر چیزی باقی نیست تا بتوان از هبه رجوع نمود.

نکته ۱۰۳۱:

صدقه قابل رجوع نیست، زیرا با صدقه دادن شخص به نوعی تعهد طبیعی یا دین وجدانی خویش را ادا نموده و تعهد طبیعی اگر با میل ادا شود (ماده ۲۶۶ ق.م.)، امکان استرداد آن وجود ندارد.

عقود جایز	عقود لازم
✓ مضاربه	✓ بیع
✓ ودیعه	✓ اجاره
✓ عاریه	✓ معاوضه
✓ وکالت	✓ مزارعه
✓ شرکت	✓ مساقات
✓ کفالت نسبت به مکفول له	✓ قرض
✓ رهن نسبت به مرتهن	✓ ضمان
	✓ حواله
	✓ صلح
	✓ کفالت نسبت به کفیل
	✓ رهن نسبت به راهن
	✓ هبه

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.

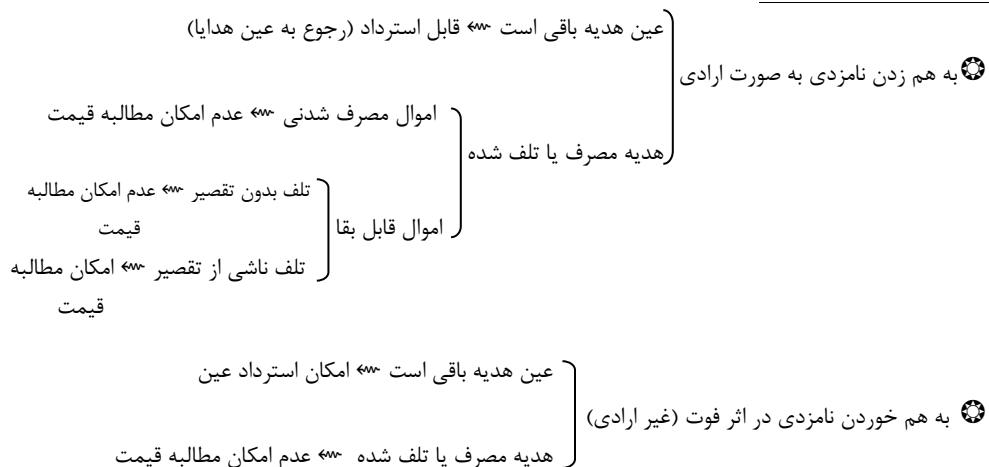
سن نکاح در دختران ۱۳ سال تمام شمسی و در پسران ۱۵ سال تمام شمسی است.

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 ۱۲۰۰:

وضعیت هدایای نامزدی:



نکته ۱۲۰۱:

حق ازدواج دختر یا پسر قبل از سن نکاح تنها برای ولی شناخته شده و در مورد قیم این حق وجود ندارد.

نکته ۱۲۰۲:

در مورد ازدواج سفیه بدون اذن ولی یا قیم، قانون مدنی ساکت است. اما طبق نظر مشهور فقها، غیر نافذ است. زیرا هر چند نکاح، غیر مالی است اما دارای آثار مالی است.

نکته ۱۲۰۳:

اذن ولی (پدر یا جد پدری) در نکاح دختر باکره شرط است هر چند دختر به سن بلوغ رسیده باشد. نکاح چنین دختری، بدون اذن ولی غیر نافذ و موکول به تنفیذ او خواهد بود. با این وجود، اگر پدر یا جد پدری بدون عذر موجه از اعطای اذن خودداری نمایند، ازدواج دختر با کسب اجازه از دادگاه میسر خواهد بود.

نکته ۱۲۰۴:

در صورت عدم حضور پدر یا جد پدری و عدم امکان استیذان (تحصیل اجازه) از ایشان و احتیاج دختر به ازدواج، دادگاه خانواده می تواند با احراز شرایط لازم، اجازه نکاح اعطا نماید

نکته ۱۲۰۵:

مطابق رای وحدت رویه سال ۶۳، اذن پدر یا جد پدری در فرضی است که دختر باکره باشد. دخول مطلقاً (اعم از این که مشروع باشد یا غیر مشروع) سبب سقوط ولایت پدر یا جد پدری می گردد.

نکته ۱۲۰۶:

انواع قرابت (خویشاوندی) } نسبی (ناشی از ارتباط خونی)
سببی (ناشی از نکاح)
رضاعی (ناشی از شیر خوردن)

نکته ۱۲۰۷:

انواع نکاح } نکاح دائم
نکاح موقت (منقطع)

نکته ۱۲۰۸:

منظور از احماد در ماده ۱۰۴۷ ق.م.نوه؛ نتیجه؛ ... است و منظور از اعقاب، اجداد هر چه بالا رود.

نکته ۱۲۰۹:

موانع نکاح:

۱. زن در قید زوجیت دیگری باشد
۲. وجود رابطه قرابت نسبی، سببی و رضاعی
۳. لعان
۴. احرام
۵. زنای با زن شوهر دار
۶. سه طلاق و نه طلاق
۷. ازدواج با زنی که در عده به سر می برد.

نکته ۱۲۱۰:

جمع بین دو خواهر ممنوع است هر چند از طریق عقد موقت باشد، در این صورت نکاح دوم باطل است.

نکته ۱۲۱۱:

ازدواج با دختر برادر زن یا دختر خواهر زن ممکن نیست مگر با اذن همسر، و بدون اذن همسر آن نکاح غیر نافذ است. در مورد لزوم اذن عمه یا خاله برای ازدواج با دختر برادر یا دختر خواهر خویش تفاوتی نمی کند که عمه یا خاله در عقد دائم همسر خویش باشند یا عقد موقت. لازم به ذکر است که ازدواج با عمه یا خاله زن احتیاجی به اذن او ندارد.

نکات قانون حمایت خانواده

نکته ۱۳۴۶:

دادگاه خانواده با حضور رئیس یا دادرس علی البدل و قاضی مشاور زن تشکیل می گردد. قاضی مشاور باید ظرف سه روز از ختم دادرسی به طور مکتوب و مستدل در مورد موضوع دعوی اظهار نظر و مراتب را در پرونده درج کند. قاضی انشاء کننده رأی باید در دادنامه به نظر قاضی مشاور اشاره و چنانچه با نظر وی مخالف باشد با ذکر دلیل نظریه وی را رد کند.

نکته ۱۳۴۷:

قضات دادگاه خانواده باید متأهل و دارای حداقل چهار سال سابقه خدمت قضائی باشند.

نکته ۱۳۴۸:

رسیدگی به امور و دعاوی زیر در صلاحیت دادگاه خانواده است:

- ۱- نامزدی و خسارات ناشی از برهم زدن آن
- ۲- نکاح دائم، موقت و اذن در نکاح
- ۳- شروط ضمن عقد نکاح
- ۴- ازدواج مجدد
- ۵- جهیزیه
- ۶- مهریه
- ۷- نفقه زوجه و اجرت المثل ایام زوجیت
- ۸- تمکین و نشوز
- ۹- طلاق، رجوع، فسخ و انفساخ نکاح، بذل مدت و انقضای آن
- ۱۰- حضانت و ملاقات طفل
- ۱۱- نسب
- ۱۲- رشد، حجر و رفع آن
- ۱۳- ولایت قهری، قیمومت، امور مربوط به ناظر و امین اموال محجوران و وصایت در امور مربوط به آنان
- ۱۴- نفقه اقارب
- ۱۵- امور راجع به غایب مفقود الاثر
- ۱۶- سرپرستی کودکان بی سرپرست
- ۱۷- اهدای جنین
- ۱۸- تغییر جنسیت

در ولایت قهری پدر و جد پدری مواد ۱۱۸۰ تا ۱۱۹۴ قانون مدنی

نکته ۱۴۱۳:

طفل صغير، تحت ولایت قهری پدر و جد پدری خود می‌باشد و همچنین است طفل غیررشید یا مجنون در صورتی که عدم رشد یا جنون او متصل به صغر باشد.

نکته ۱۴۱۴:

طبق ماده ۱۱۸۲ ق.م. هر گاه طفل، هم پدر و هم جد پدری داشته باشد و یکی از آنها محجور یا به علتی ممنوع از تصرف در اموال مولی‌علیه گردد ولایت قانونی او ساقط می‌شود. اما باید گفت، حجر ولی قهری سبب سقوط کامل ولایت نمی‌شود؛ مانعی است که آن را به حالت تعلیق در می‌آورد. و با زوال حجر دوباره ولایت پدر یا جد پدری قابل اعمال است.

نکته ۱۴۱۵:

در کلیه‌ی امور مربوط به اموال و حقوق مالی مولی‌علیه، ولی، نماینده قانونی او می‌باشد. بنابراین اعمال حقوقی ولی قهری بعد از رشد صغیر و زوال حجر نیز نافذ است و مولی‌علیه حق فسخ یا ابطال آن را ندارد مگر ثابت کند اقدام ولی به منظور مصلحت او انجام نگرفته است.

نکته ۱۴۱۶:

اصل این است که اقدام ولی قهری برای غبطه مولی‌علیه است و تا زمانی که خلاف آن ثابت نشده نفوذ حقوقی دارد.

نکته ۱۴۱۷:

هر گاه ولی قهری طفل، رعایت غبطه‌ی صغیر را ننماید و مرتکب اقداماتی شود که موجب ضرر مولی‌علیه گردد به تقاضای یکی از اقارب وی و یا به درخواست رئیس حوزه‌ی قضایی، پس از اثبات، دادگاه ولی مذکور را عزل و از تصرف در اموال صغیر منع و برای اداره‌ی امور مالی طفل، فرد صالحی را به عنوان قیم تعیین می‌نماید.

نکته ۱۴۱۸:

هر گاه ولی قهری منحصر، به واسطه‌ی غیبت یا حبس به هر علتی که نتواند به امور مولی‌علیه رسیدگی کند و کسی را هم از طرف خود معین نکرده باشد، حاکم یک نفر امین به پیشنهادمدعی‌العموم برای تصدی و اداره‌ی اموال مولی‌علیه و سایر امور راجعه به او موقتاً معین خواهد کرد.

نکته ۱۴۱۹:

اگر ولی قهری به واسطه‌ی کبر سن و یا بیماری و امثال آن قادر به اداره اموال مولی‌علیه نباشد و شخصی را هم برای این امر تعیین ننماید، طبق مقررات این ماده فردی به عنوان امین به ولی قهری منضم می‌گردد.

نکته ۱۴۲۰:

هیچ یک از پدر و جد پدری نمی تواند با حیات دیگری برای مولی علیه خود وصی معین کند.

نکته ۱۴۲۱:

اگر وصی منصوب از طرف ولی قهری به نگاهداری یا تربیت مولی علیه و یا اداره‌ی امور او اقدام نکند یا امتناع از انجام وظایف خود نماید منعزل می شود.

نکته ۱۴۲۲:

ولی مسلم نمی تواند برای امور مولی علیه خود وصی غیرمسلم معین کند.

نکته ۱۴۲۳:

پدر و جد پدری و وصی منصوب از طرف یکی از آنان، ولی خاص طفل نامیده می شود.

در ادله اثبات دعوی مواد ۱۲۵۷ تا ۱۳۳۵ قانون

نکته ۱۴۸۱:

اقرار عبارت است از اخبار به حقی برای غیر و به ضرر خود. در امور مدنی اگر یکی از طرفین به ذیحقی طرف مقابل اقرار نماید، دلیل دیگری برای اثبات ادعا لازم نخواهد بود. اقرار ممکن است در دادگاه به عمل آید یا خارج از دادگاه. همچنین می تواند کتبی باشد یا شفاهی. در اقرار شفاهی، طرفی که می خواهد از این اقرار استفاده نماید، باید از دادگاه بخواهد تا اقرار در صورت مجلس قید شود.

نکته ۱۴۸۲:

اقرار از اموری است که قابل توکیل به غیر نمی باشد. به همین دلیل اقرار وکیل نسبت موکل اثری ندارد؛ اعم از اینکه اقرار در دادگاه یا خارج از آن به عمل آمده باشد.

نکته ۱۴۸۳:

اقرار سفیه در امور مالی موثر نیست. اقرار مفلس و ورشکسته نسبت به اموال خود بر ضرر دیان نافذ نیست. اقرار مدعی افلاس و ورشکستگی در امور راجعه به اموال خود به ملاحظه‌ی حفظ حقوق دیگران منشأ اثر نمی‌شود، تا افلاس یا عدم افلاس او معین گردد.

نکته ۱۴۸۴:

اقرار باید منجز باشد و اقرار معلق نافذ نیست.

نکته ۱۴۸۵:

شرایط اعتبار اقرار عبارتند از: بلوغ، عقل، قصد و اختیار. اقرار سفیه و تاجر ورشکسته (مفلس) در امور مالی معتبر نیست. اقرار صغیر، مجنون، مجبور و مکره نیز بی اعتبار است.

نکته ۱۴۸۶:

سند عبارت از هرگونه نوشته ای است که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد. اسناد بر دو قسم می باشند: اسناد عادی و اسناد رسمی.

نکته ۱۴۸۷:

سند رسمی سندی است که توسط مامور رسمی در حدود صلاحیت وی و بر طبق قانون تنظیم شده باشد مانند مدرک تحصیلی صادره از سوی یک دانشگاه، پروانه وکالت صادره از کانون وکلا، سند مالکیت صادره از اداره ثبت اسناد، شناسنامه صادره از اداره ثبت احوال و ...

نکته ۱۴۸۸:

اسناد عادی در دو مورد اعتبار سند رسمی را دارند:

✓ اگر طرفی که سند علیه او ابراز شده ، صدور آن از منتسب الیه را تصدیق نماید.

✓ هرگاه سند عادی مورد انکار یا تردید واقع شده و اصالت آن (صدور سند از منتسب الیه) نزد محکمه ثابت شده باشد.

نکته ۱۴۸۹:

در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار سند رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

نکته ۱۴۹۰:

انکار و تردید نسبت به اسناد رسمی (و اسناد عادی که در حکم سند رسمی محسوب می‌شوند) مسموع نیست و نسبت به این قبیل اسناد فقط می‌توان ادعای جعل نمود. نسبت به اسناد عادی می‌توان اظهار انکار، تردید و یا ادعای جعل نمود.

انکار عبارتست از نفی تعلق (انتساب) خط، مهر، امضاء یا اثر انگشت مندرج در یک سند عادی به خود توسط شخص منتسب الیه.

تردید عبارتست از نفی تعلق (انتساب) خط، مهر، امضاء یا اثر انگشت مندرج در یک سند عادی به منتسب الیه در فرضی که سند منتسب به شخص دیگری (غیر از مدعی الیه) است.

ادعای جعل بدین معناست که شخص تمام یا بخشی از سند را ساختگی معرفی نموده و ممکن است همراه با تعیین جاعل باشد (ادعای جعل با تعیین جاعل) یا بدون آن (ادعای جعل ساده). همچنین ممکن است که ادعای جعل از نوع جعل مادی و یا مفادی (معنوی) باشد.

نکته ۱۴۹۱:

شرایط شاهد عبارتند از:

بلوغ، عقل، عدالت، ایمان و طهارت مولد. فقدان هر یک از این شرایط می‌تواند به جرح شاهد منتهی گردد.

* شهادت اشخاصی که در دعوا نفع شخصی دارند یا تکدی را شغل خویش قرار داده‌اند، نیز پذیرفته نخواهد شد.

* وجود رابطه خویشاوندی یا خادم و مخدومی بین شاهد و یکی از طرفین دعوا در مقررات فعلی از موارد جرح شهود به شمار نرفته است.

نکته ۱۴۹۲:

جرح شاهد عبارتست از ادعای فقدان شرایط قانونی شهادت در شهود. هر یک از طرفین دعوا می‌توانند شهود طرف مقابل را مورد جرح قرار دهند. جرح شاهد باید قبل از ادعای شهادت به عمل آید مگر آنکه جهات جرح شاهد بعداً معلوم شده باشد.