



گنجینه در از حقوق مدنی

بنیاد علمی آموزشی مهر

مسئولیت انتشار این شماره بر عهده شخص است که جزوالت به نام وی چاپ شده است. رأی قاضی مدنی هرگونه کسر برداری بکسر و قانونساز دارد بنیاد علوم و آموزش مهر

*** نحوه نگارش و تنظیم وصیت نامه تابع قانون محل تنظیم است.

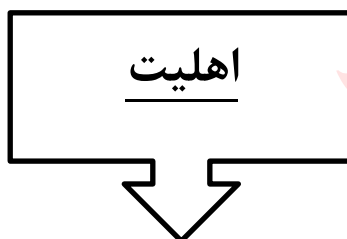
*** اهلیت مورد نظر در ماده ۷، اهلیت استیفاء (اهلیت اجرای حق) است، نه تمتع (اهلیت داشتن حق)

وصیت نه ذاتا عقد است و نه ایقاع

نسبت به اعمالی که در قالب وصیت قرار میگیرد ماهیت آن تغییر می کند.

★ موصی به موجب وصیت ذمه دیگری را ابرا کند، چون ابراء ایقاع است ← ماهیت وصیت ایقاع است.

★ موصی طلب خود به موصی له را هبه کند، چون هبه عقد است ← ماهیت وصیت عقد است.



★ وصیت تملیکی ← اهلیت موصی له در زمان انشای وصیت ← فوت موصی ← قبول وصیت شرط است.

★ وصیت عهدی ← وجود و اهلیت وصی در زمان فوت موصی شرط است نه زمان انشای وصیت.

ماده ۸ قانون مدنی

اموال غیرمنقول که اتباع خارجه در ایران طبق عهود تملک کرده یا می کنند تابع قوانین ایران خواهد بود.

تحلیل ماده ۸ قانون مدنی

اگر اتباع خارجه اموال غیر منقولی را تملک کنند تابع قوانین ایران خواهد بود. مثل مالیات، تشریفات انتقال، اداره آن) ولی در مورد احوال شخصیه مالک تابع کشور خود هستند. مثل (وصیت، ارث)

تملك اموال غیر منقول: بیگانگان در ایران به شرط اجازه و اینکه ایرانیان هم در کشور آنها بتوانند تملک محل سکونت، صنعت، کسب و کار را، انجام دهند میتوانند اموال غیر منقول در ایران را تملک کنند.

تحلیل: اتباع خارجه حق خریداری زمین زراعی در ایران را ندارند.

ماده ۱۰ قانون مدنی:

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

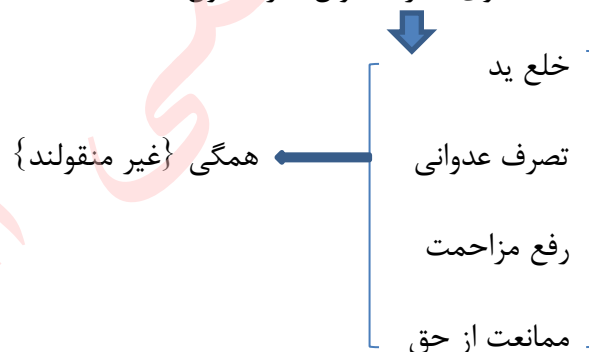
ماده ۱۸ قانون مدنی

حق انتفاع از اشیاء غیر منقوله مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از قبیل حق العبور و حق المجری و دعاوی راجعه به اموال غیر منقوله از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن تابع اموال غیر منقول است.

تحلیل ماده ۱۸ قانون مدنی غیر منقول تبعی

- ۱- اشیاء به تبعیت از ماهیت خود تقسیم می شوند و حقوق و دعاوی به تبعیت از {موضوع} خود.
- ۲- نباید اموال غیر منقول حکمی را با اموال در حکم غیر منقول اشتباه گرفت.
- ۳- اگر موضوع حق عینی مال غیر منقول باشد به تبع آن غیر منقول محسوب میگردد.
- ۴- حق دینی منقول است.
- ۵- دعوی اجرت المثل و خسارت وارده به ملک غیر منقول است.

۶- دعاوی تصرف اموال غیر منقول



خلع ید: دعوایی است که مالک یک مال غیر منقول مانند خانه، مغازه یا زمین، علیه متصرف غیر قانونی مال خود اقامه می کند و از دادگاه می خواهد که به روند تصرف غیر مجاز متصرف پایان بخشد و ملک او را از تصرف او خارج کرده و تحویل او بدهد. نحوه طرح دعوی نیز به این نحو است که مالک مال غیر منقول با در دست داشتن سند مالکیت به دادگاه محل وقوع مال غیر منقول مراجعه کرده و با تنظیم دادخواست و طرح دعوی خلع ید به طرفیت (علیه) متصرف که در اصطلاح غاصب تلقی می شود، حق خود را مطالبه می کند.

شرط اصلی برای طرح دعوی **خلع ید**، داشتن مالکیت بلامنازع است. یعنی مالک باید سندی در دست داشته باشد که مالکیت او را به طور کامل ثابت کند. اگر فرد واقعا مالک باشد اما مدرکی برای اثبات آن نداشته و طرف مقابل نیز ادعای مالکیت را قبول نداشته باشد، ابتدا مدعی مالکیت باید به دادگاه مراجعه و دعوی اثبات مالکیت مطرح کند و سپس با گرفتن حکم قطعی اثبات مالکیت، دعوی خلع ید را در دادگاه مطرح کند.

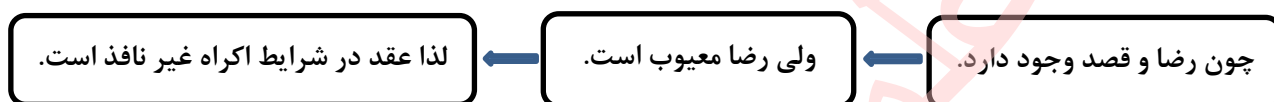
تصرف عدوانی: کسی که زمین یا ملکی را بدون رضایت شخصی مالک تصرف کرده و از آن بهره برداری کند تصرف عدوانی را به انجام رسانده حال شخص دوم ممکن است مالک یا مستاجر زمین باشد که در هر حال رضایت او برآورده نشده است.

ماده ۲۰۳ قانون مدنی

اکراه موجب عدم نفوذ معامله است اگر چه از طرف شخص خارجی غیر از متعاملین واقع شود.

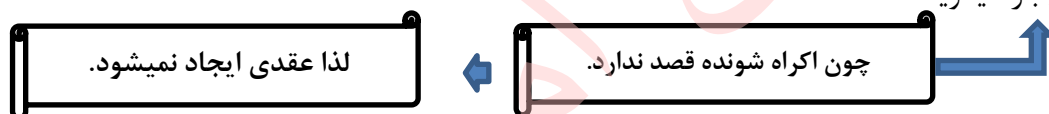
تحلیل ماده ۲۰۳ قانون مدنی

اگر شخص خارجی با اطلاع یا بدون اطلاع و دستور طرف معامله، مکره را تهدید کند و ترس ناشی از آن تهدید، او را وادار به انجام معامله سازد، این عقد نافذ نیست. هر عاملی که اراده را معیوب کند و باعث از بین رفتن اختیار و آزادی مکره شود، عقد را غیر نافذ می کند و تفاوتی ندارد که تهدید از سوی طرف معامله باشد یا از سوی شخص ثالث که نفعی در این کار دارد.



اکراه

مادی : اجبار میگویند.



اکراه

معنوی : اکراه هم میگویند.

اکراه در چه چیزی است؟



*اکراه قصد وجود دارد ولی رضا نه

تحلیل

((تهدید اقوام هم به مال اکراه است اگر گفت طبق قانون اکراه نیست اما طبق عرف اکراه است))

نکات مهم

۱- منظور قانونگذار از اکراه ← اکراه معنوی است ← ولی در (ماده ۱۰۷۰ ق.م.ا) رضای زوجین شرط نفوذ عقد است و هرگاه مکره بعد از زوال اکراه عقد را اجازه کند نافذ است مگر این که اکراه به درجه بوده که عاقد فاقد

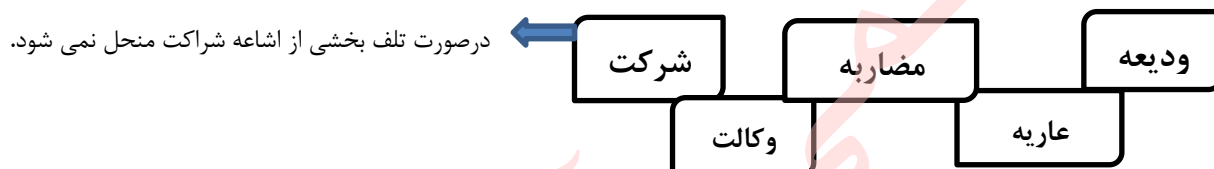
تفاوتها:

- ۱- در اجاره شخصی که کار می کند مشخص است ولی در جعاله عامل مشخص نیست.
- ۲- در اجاره شخصی عقد لازم است ولی در جعاله عقد ابتدا جایز است.
- ۳- در اجاره شخصی هر دو طرف تعهد ایجاد میشود ولی در جعاله عامل انجام و بعد جاعل پرداخت می کند.
- ۴- در اجاره شخصی عقد مغاینه ای است ولی در جعاله عقد مسامحه ای است.

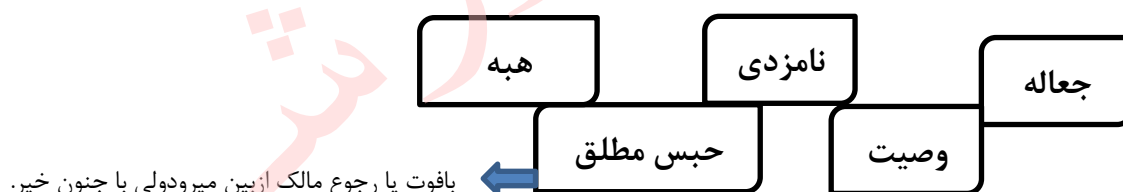
شرکت

اشاعه چند حق در یک جا
عقدی بین شرکای مال با اذن اداره و تقسیم سود و زیان

عقود اذنی قانون مدنی



عقود جایز غیر اذنی قانون مدنی



شرکت در این ماده یعنی اشاعه ← اسباب در تقدیر است.

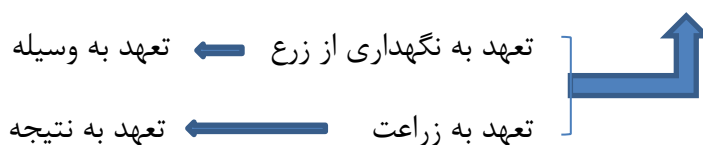
قواعد شرکت

- ۱- هریک از شرکاء میتواند بدون رضایت دیگران سهم خود را تصرف حقوقی کند.
- ۲- تصرف حقوقی شریک از ذمه دیگران بدون اذن آنها فضولی است و غیر نافذ.
- ۳- شریک بدون اذن شریک تصرف مادی نمیتواند بکند. (ضامن است)

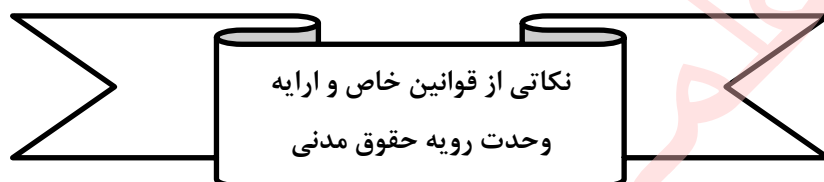
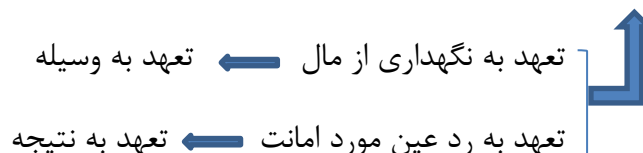
ماده ۵۷۱ قانون مدنی

شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیء واحد به نحو اشاعه.

تعهد مزارع در مزارعه:



تعهد امین در ودیعه



قانون روابط موجر و مستاجر

۱- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۵۶ :

مطابق این قانون کلیه اماکن تجاری که پیش یا پس از تصویب این قانون به اجاره واگذار شده یا میشود و همچنین اماکن مسکونی که قبل از سال ۵۴ ساخته شده و قبل از تصویب این قانون واگذار شده است تابع مقررات این قانون می باشد. اجاره های اماکن مسکونی بین سال ۵۶ تا سال ۶۲ مشمول مقررات قانون مدنی می باشد.

۲- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۶۲ :

مطابق این قانون کلیه اماکن مسکونی بر طبق مقررات قانون مدنی، مقررات این قانون و تراضی طرفین قرارداد به اجاره داده می شود.

۳- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۷۶ :

مطابق این قانون کلیه اماکن مسکونی و تجاری مشمول مقررات قانون مدنی، مقررات این قانون و تراضی طرفین قرارداد می باشد.

قانون حمایت خانواده

مصوب ۱/۱۲/۱۳۹۱

صدور دستور موقت توسط دادگاه دراموری چون حضانت و نفقه زن

بدون اخذ تامین

بدون تایید رییس حوزه قضایی

بذل مهریه

اگر خانمی به همسرش اعلام کند که من مهریه ام را به تو بخشیده ام و هیچ حقی در این مورد ندارم. آیا او با این نوشته از گرفتن مهریه محروم می شود؟

سه حالت کلی برای بخشش مهریه از سوی زن وجود دارد:

حالت اول : هنگامی که زن در خصوص مهریه ، ما فی الذمه مرد را ابراء می کند.

یعنی اینکه هنگامی که زن به مرد می گوید تو دیگر لازم نیست مهریه را پرداخت کنی و تکلیفی برای پرداخت مهریه به گردن تو نیست. این بیان تکلیف شوهر در پرداخت مهر به طور کلی ساقط می کند.

حالت دوم : هنگامی که زوجه در قبال طلاق، مهریه خود را به شوهر می بخشد.

یعنی زن با پرداخت مالی به شوهر (بذل مهریه خود) از او می خواهد طلاقش دهد. اینگونه بخشش مهر در طلاق های خلع و مبارات انجام می شود، اگر زن در ایام عده طلاق بگوید که دیگر مهریه خود را نمی بخشد، طلاق به طور کلی باطل می شود.

حالت سوم : زمانی است که زوجه مهریه خود را به زوج هبه می کند.

بدین معنی که زن به مرد می گوید من مهریه ام را به تو بخشیدم ، در این زمان تکلیف پرداخت مهریه ساقط نمی شود و اگر زن در هر شرایطی مهر خود را طلب کند ، مهریه به او تعلق میگیرد.

مثال: زنی به همسرش می گوید که قصد دارد از هبه فیما بین رجوع کند. اگر هبه نامه رسمی یا اینکه شفاهی باشد اما طرف مقابل رجوع را نپذیرد؛ مجبور می شویم تا با مراجعه به محکمه صالح، حکم دادگاه را مبنی بر رجوع دریافت کنیم. حکم قطعی دادگاه مبنی بر رجوع به منزله ثبت رجوع است و دیگر لازم نیست رجوع را در دفتر اسناد رسمی ثبت کنیم زیرا حکم دادگاه اگر دارای اعتبار امر مختوم باشد دارای اعتبار می باشد.

گانه‌ی مسئولیت مدنی محقق نشده یا اینکه شرایط مسئولیت مدنی وجود داشته است، اما تعهد ناشی از آن با یکی از اسباب سقوط تعهد، از میان رفته است.

راههایی برای جبران خسارت بر شمرده‌اند. یکی آن است که وضع زیان‌دیده به حالت قبل از ورود ضرر برگردانده شود که به آن جبران عینی (اعاده‌ی وضع سابق) می‌گویند. این روش بر دیگر روش‌ها ترجیح دارد، زیرا ضرر کاملاً از بین می‌رود و شخص به حالت اولیه بازمی‌گردد.

راه حل دیگر نیز جبران خسارت از طریق دادن معادل آن است. این راه حل وقتی کاربرد دارد که اعاده‌ی وضع به حالت قبل از ورود زیان میسر نباشد. این روش جبران خسارت یا دادن معادل غیرنقدی یا جبران نقدی ضرر است. برای جبران خسارت‌های بدنی و معنوی بیشتر از روش جبران نقدی استفاده می‌شود.

نکات مهم حقوق مولفان، منصفان، هنرمندان

❖ مدت استفاده از حقوق مادی پدیدآورنده موضوع این قانون که به موجب وصایت یا وراثت منتقل می‌شود از تاریخ مرگ پدیدآورنده پنجاه سال است و اگر وارثی وجود نداشته باشد یا بر اثر وصایت به کسی منتقل نشده باشد برای همان مدت به منظور استفاده عمومی در اختیار حاکم اسلامی (ولی فقیه) قرار می‌گیرد.

❖ مدت حمایت اثر مشترک این قانون پنجاه سال بعد از فوت آخرین پدیدآورنده خواهد بود.

نکات مهم پیش فروش ساختمان

❖ رابطه‌ای که بین پیش‌خریدار و پیش‌فروشنده برقرار می‌شود، با انعقاد قراردادی با عنوان «پیش‌فروش» است، که در تحلیل ماهیت این قرارداد و براساس ماده ۱۰ قانون مدنی می‌توان آن را با نام «قراردادهای خصوصی» مطرح کرد. قرارداد پیش‌فروش موجب انتقال کلیه حقوق و تعهدات ناشی از آن شده و از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل، تثبیت می‌شود.

❖ تعهد فروشنده مبنی بر سلب اختیار فروش به دیگری، نوعی حق برای خریدار ایجاد می‌کند که طبق آن در صورت فروش ساختمان توسط متعهد به دیگری، قرارداد با شخص ثالث را ابطال و متعهد را ملزم به فروش مال به خود کند.

❖ برای آگهی باید حدود ۱۰ درصد از کل کار پیش‌رفته باشد و پس از آن آگهی فروش آپارتمان منتشر شود.

❖ پیش‌فروشنده‌گان باید رأس موعد به تعهدات خود عمل کنند و اگر به تعهدات خود عمل نکنند باید از عهده خسارات وارده برآیند.