

حقوق مدنی

(جلد دوم)

اسباب تملک

عقود- ایقاعات- تعهدات

از

دکتر سید جلال الدین مدنی کرمانی

انتشارات پایدار

مدنی ، جلال‌الدین ، ۱۳۱۶ -

حقوق مدنی / مولف جلال‌الدین مدنی . - تهران : پایدار ، ۱۳۸۳ .

دوره ۵ : ISBN ۹۷۸-۹۶۴-۶۹۰۱-۲۲-۳

ISBN ۹۷۸-۹۶۴-۶۹۰۱-۲۱-۳ ۲۰۰۰۰ ریال (ج. ۱)

پشت جلد به انگلیسی : jalaladin Madani Civil law

مندرجات: ج ۱۱ مفاهیم و کلیات اموال و انواع آن ... وقف ج ۲. اسباب تملک، احیاء اراضی موات - حیات مباحات ... ج ۲. (چاپ اول: ۱۳۸۳) ISBN ۹۶۴-۶۹۰۱-۲۵-۵

۱. حقوق مدنی ایران . الف ایران . قوانین و احکام . ب. عنوان

۳۴۶۱۵۵

۵۰۰ / م ۴ / KMH

کتابخانه ملی ایران ۱۱۶۷۷ - ۸۲ م

حقوق مدنی (جلد دوم)

اسباب تملک - احیا اراضی موات - عقود - ایقاعات

مؤلف: دکتر سید جلال‌الدین مدنی

ناشر: انتشارات پایدار

تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه

چاپ دوم: تابستان ۹۲

حروفچینی: دانشکده علوم دانشگاه تهران

قیمت: ۱۰۰۰۰ تومان

لیتوگرافی: مدین

چاپ: وفا

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۶۹۰۱-۲۵-۴

شابک دوره: ۹۷۸-۹۶۴-۶۹۰۱-۲۲-۳

کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است.

تلفن مرکز پخش: ۷۷۸۶۶۴۴۰ و ۶۶۵۹۲۵۶۵

سایت اینترنتی www.pavadar.ir

فهرست مطالب

<p>بند سوم - رابطه حقوقی: ۴۹</p> <p>بند چهارم - جزاء: ۴۹</p> <p>فصل دوم: احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء</p> <p>مباحه ۵۵</p> <p>مبحث اول: احیاء اراضی موات ۵۶</p> <p>بند اول - شناسایی اراضی موات: ۵۶</p> <p>بند دوم - طریق احیاء اراضی موات: ۵۸</p> <p>بند سوم - انواع اراضی موات: ۵۹</p> <p>بند چهارم - قصد تملک در احیاء ۶۱</p> <p>بند پنجم - توابع احیاء ۶۲</p> <p>بند ششم - تحجیر حسب تعریف قانون مدنی ۶۳</p> <p>بند هفتم - شرایط تحجیر لازمه اولویت ۶۴</p> <p>بند هشتم - حق مالی تحجیر ۶۵</p> <p>بند نهم - تحول در اراضی موات و دیگر ۶۵</p> <p>مباحات ۶۶</p> <p>مبحث دوم - وضع اراضی پس از پیروزی انقلاب ۶۶</p> <p>..... ۷۰</p> <p>مبحث سوم - حیازت مباحات ۷۵</p> <p>بند اول - شناسایی و تعریف حیازت مباحات ۷۵</p> <p>بند دوم - حیازت زمین مباح ۷۸</p> <p>بند سوم - تملک نهر در زمین مباح ۷۸</p> <p>مبحث چهارم - سیر تحول در تملک اراضی ۸۰</p>	<p>مقدمه ۱۳</p> <p>فصل اول: شناسایی کلی مالکیت، تملک و منشاء</p> <p>حقوق ۲۱</p> <p>مبحث اول شناسایی مالکیت ۲۱</p> <p>مبحث دوم - منشاء مالکیت و اسباب تملک ۲۹</p> <p>بند اول - منشاء مالکیت در بعد اعتقادی ۲۹</p> <p>بند دوم - منشاء مالکیت در بعد حقوقی: ۳۰</p> <p>بند سوم - شناسائی حقوقی تملک ۳۱</p> <p>مبحث سوم - اسباب ایجاد انواع حقوق ۳۳</p> <p>بند اول - شناسائی موضوع ۳۳</p> <p>بند دوم - ایجاد حق از طریق عقد ۳۵</p> <p>بند سوم - ایجاد حق از طریق شبه عقد ۳۵</p> <p>بند چهارم - ایجاد حق در اثر ارتکاب جرم ۳۷</p> <p>بند پنجم - ایجاد حق از طریق شبه جرم ۳۸</p> <p>بند ششم - ایجاد حق از طریق قانون ۳۹</p> <p>مبحث چهارم - عناوین اسباب تملک ۴۰</p> <p>مبحث پنجم - ممنوعیت حقوق بدون اسباب ۴۰</p> <p>قانونی ۴۳</p> <p>مبحث ششم - ارکان اساسی حقوق (عینی و ۴۳)</p> <p>دینی) ۴۷</p> <p>بند ازل - صاحب حق یا مالک ۴۸</p> <p>بند دوم - موضوع حق: ۴۸</p>
---	---

۱۳۰	-	مبحث پنجم - قوانین اراضی در پنجاه سال گذشته
۱۳۵	۱۶ - اساسنامه سازمان امور اراضی	۹۰
۱۴۱	فصل سوم: حيازت آبها	۱ - ممنوعیت ثبت اراضی موات اطراف تهران :
۱۴۲	مبحث اول - حيازت آب‌های مباح	۹۰
۱۴۳	بند اول - مشارکت در حيازت آبهای مباح	۲ - ممنوعیت ثبت اراضی موات دیگر شهرها:
۱۴۴	بند دوم - تقسیم نهر مشترک	۹۱
۱۴۴	بند سوم - تقسیم مهایات	۳ - تعیین تکلیف اراضی خالصه
۱۴۴	بند چهارم - کیفیت استفاده شرکاء از نهر مشترک	۵ - قانون مجازات تجاوز به اراضی دولت و شهر داری و بانک :
۱۴۵	بند پنجم - اختلاف شرکاء در سهام	۹۱
۱۴۵	بند ششم - حق تقدم در حيازت	۶ - قانون سرایت مجازات به متجاورین دیگر شهرها:
۱۴۶	بند هفتم - حق تقدم بر اساس تقدم در احیاء	۹۶
۱۴۷	بند هشتم - فرض توسل به قرعه	۷ - وضع اراضی جنگلی :
۱۴۷	بند نهم - شرب زمین مؤخر در احیاء	۹۷
۱۴۸	بند دهم - تاسیس بنگاه آبیاری	۸ - قوانین اصلاحات ارضی :
۱۴۹	مبحث دوم - آب‌های ملی شده - تا توزیع عادلانه آن	۹۸
۱۵۰	بند اول - قانون ملی شدن آبها	۹۹
۱۵۰	بند دوم - قانون توزیع عادلانه آب	۱۱ - قانون زمین شهری با هدف تامین مسکن:
۱۶۹	بند سوم وظایف شرکتهای آب منطقه‌ای	۱۰۸
۱۷۷	فصل چهارم: اشیاء پیدا شده و حیوانات ضاله	۱۲ - حریم ورعایت قانونی آن:
۱۷۷	مبحث اول - اشیاء پیدا شده	۱۱۸
۱۷۷	بند اول - شناسایی لقطه (مال پیدا شده)	۱۲۰
		۱۲ - تعیین تکلیف اراضی بایر:
		۱۲۵
		۱۴ - قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۵ اسفند ۱۳۷۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام.
		۱۲۹
		۱۵ - ترتیب واگذاری زمین و محدودیتهای آن

بند دوم - تفاوت اعراض از مال و لقطه ۱۸۰	بند چهارم - اشیاء به ساحل ریخته شده ۲۱۸
بند سوم - بستگی لقطه با قیمت آن ۱۸۲	بند پنجم - مال غرق شده در دریا ۲۱۸
بند چهارم - تعریف اشیاء پیدا شده ۱۸۳	بند ششم - اشیاء عتیقه ۲۱۹
بند پنجم - تکلیف اموال فاسد شدنی در	فصل هفتم - اموال مجهول المالک ۲۲۵
تعریف ۱۸۴	مبحث اول - اموال مجهول المالک ۲۲۵
بند ششم - موارد عدم لزوم تعریف ۱۸۴	بند اول - تعریف و شناسایی اموال مجهول المالک
بند هفتم - هزینه تعریف و نگهداری مال . . . ۱۸۶ ۲۲۵
بند هشتم - منافع مال پیدا شده ۱۸۷	بند دوم - اذن حاکم و مأذون از قبل او ۲۲۶
بند نهم - تکلیف یابنده مال پس از القضاء مدت	بند سوم - معارف فقرا در اموال
تعریف ۱۸۷	مجهول المالک ۲۲۸
مبحث دوم وضع حیوان ضاله ۱۸۸	فصل هشتم - صید و شکار ۲۲۹
بند اول - تعریف حیوان ضاله ۱۸۸	بند اول - ارتباط موضوع با تملک ۲۲۹
بند دوم - تکلیف یابنده حیوان ضاله ۱۹۰	بند دوم - ضوابط شکار و صید ۲۳۰
فصل پنجم: معادن ۱۹۳	فصل نهم - عقود و تعهدات بطور کلی ۲۳۹
مبحث اول وضع معادن ۱۹۳	مبحث اول - شناسایی کلی عقود ۲۳۹
بند اول - ارتباط معدن با مالکیت زمین ۱۹۳	بند اول - تعریف عقد ۲۳۹
بند دوم - قانون معادن سال ۱۳۷۷ ۱۹۴	بند دوم تفکیک عقد از انقاع ۲۴۱
فصل ششم: دفینه - عتیقه - اشیاء به ساحل ریخته	بند سوم - اقسام عقد ۲۴۲
- آثار ملی ۲۱۵	مبحث دوم - تقسیم عقد حسب درجه
مبحث اول - در دفینه ۲۱۵	استحکام ۲۴۳
بند اول - تعریف دفینه ۲۱۵	بند اول - عقد لازم ۲۴۳
بند دوم - دفینه مکشوفه حسب نوع اراضی . ۲۱۶	بند دوم - عقد جایز ۲۴۴
بند سوم - استخراج جواهر از دریا ۲۱۷	بند سوم - لازم شدن عقد جایز ۲۴۵

بند چهارم - عقد از یک طرف لازم و از طرف دیگر جایز	۲۴۶
بند پنجم - عقد خیار	۲۴۸
مبحث سوم مسئله تنجیز و تعلیق در عقد	۲۴۸
بند اول - عقد منجز	۲۴۹
بند دوم - عقد معلق	۲۵۰
بند سوم تعلیق در انحلال عقد	۲۵۰
بند چهارم - نظر قانون مدنی و عقد معلق	۲۵۱
بند پنجم - موارد بطلان عقد معلق	۲۵۲
مبحث چهارم - معوض و غیر معوض بودن عقد	۲۵۳
بند اول - عقد معوض	۲۵۴
بند دوم - عقد غیر معوض	۲۵۴
بند سوم - تفاوت عقد معوض و غیر معوض	۲۵۵
بند اول - عقد تملیکی	۲۵۷
بند دوم - عقد عهدی	۲۵۸
مبحث ششم - عقد تشریفاتی و غیر تشریفاتی	۲۵۸
بند اول - عقد تشریفاتی	۲۵۸
بند دوم - عقد غیر تشریفاتی	۲۵۹
مبحث هفتم - عقد مطلق و مقید	۲۶۰
بند اول - عقد مطلق	۲۶۰
بند دوم - عقد مشروط	۲۶۰
مبحث هشتم - عناوین دیگری از عقود	۲۶۱
بند اول - شناسایی کلی عناوین جدید	۲۶۱
بند دوم - عناوین عقود	۲۶۳
فصل دهم - شرایط اساسی صحت عقد، قرار داد، معامله	۲۶۹
مبحث اول - بحث کلی شرایط اساسی صحت معامله	۲۶۹
بند اول - کلیت ماده ۱۹۰	۲۶۹
بند دوم - عقود و قرار دادهای مشمول ماده ۱۹۰	۲۷۱
مبحث دوم - وضع عقود فاقد یکی از شرایط اساسی	۲۷۱
بند اول - توضیح کلی موضوع	۲۷۱
بند دوم - عقد باطل	۲۷۲
بند سوم - عقد غیر نافذ	۲۷۲
بند چهارم - عقد قابل فسخ	۲۷۳
بند پنجم - مقایسه عقد قابل فسخ با عقد غیر نافذ	۲۷۴
مبحث سوم - قصد طرفین و رضای آنان	۲۷۶
بند اول - شناسایی کلی قصد و رضا	۲۷۶
بند دوم - اراده حقیقی و اراده انشایی	۲۷۷
بند سوم - الفاظ و اشاره کاشف از قصد و رضا	۲۷۹

۲۹۲	بند چهارم - سکوت در ایجاب و قبول	۲۸۰	مبحث چهارم - اعلام اراده به غیر لفظ و اشاره
۲۹۳	بند پنجم - تقدم ایجاب بر قبول	۲۸۰	بند اول - انعقاد عقد با عمل مبین قصد
۲۹۴	بند ششم - تحقق عقد با پیشنهاد فروشنده و قبول خریدار	۲۸۱	بند دوم - معاصات
۲۹۴	بند هفتم - توالی بین ایجاب و قبول	۲۸۱	بند سوم - ایجاد عقد به نحو کتبی
۲۹۵	بند هشتم - رجوع از ایجاب	۲۸۲	مبحث پنجم - مراحل تحقق عقد
۲۹۶	مبحث هشتم - اکراه در طرف عقد	۲۸۲	بند اول - لزوم اراده انشایی در عقد
۲۹۶	بند اول - شناسایی کلی اکراه	۲۸۳	بند دوم - توافق اراده طرفین در تحقق عقد
۲۹۷	بند دوم - شرایط تحقق اکراه	۲۸۳	بند سوم - اراده اصیل و غیر اصیل در عقد
۲۹۹	بند سوم - دلیل مکره شدن در اثر تهدید	۲۸۳	بند چهارم - ایجاد عقد به وسیله حق العمل کار
۲۹۹	بند چهارم - عدم لزوم تهدید وسیله شخص طرف	۲۸۵	بند پنجم - ایجاد عقد به وسیله شخص واحد
۳۰۰	بند پنجم - عدم تأثیر ترس در اکراه	۲۸۶	مبحث ششم - ایقاعات
۳۰۰	مبحث ششم - مقایسه اضطرار با اکراه	۲۸۸	بند اول - شناسایی کلی ایقاع
۳۰۰	بند اول - معسر بودن معامله اضطراری	۲۸۸	بند دوم - جنبه اعلامی و اشهدای کاشف در ایقاع
۳۰۱	بند دوم - الزام مقامات صالحه قانونی	۲۸۸	بند سوم - کفایت اراده حقیقی در ایقاع
۳۰۲	بند سوم - وضع معامله توأم با اکراه	۲۸۹	مبحث هفتم - تطابق تصویر ذهنی با امور خارجی
۳۰۳	بند چهارم - فوت مکره قبل از تنفیذ عقد	۲۹۰	بند اول - تطبیق اراده حقیقی با نتیجه عقد
۳۰۳	مبحث دهم - اشتباه در مورد عقد	۲۹۱	بند دوم - توافق قصد طرفین در مورد معامله
۳۰۳	بند اول - وقوع عقد با اشتباه در مورد معامله	۲۹۱	بند سوم - توافق قصد طرفین در نوع معامله
۳۰۴	بند دوم - اشتباه در شخصیت طرف		
	بند سوم - مقایسه عقد صحیح با موارد مختلف عقد باطل		
۳۰۵	عقد باطل		

مبحث یازدهم - تفاوت باطن با ظاهر عقد . ۳۰۵	مبحث اول - شناسایی مورد معامله ۳۲۷
بند اول - استفاده از عنوان عقد دیگری... ۳۰۵	مبحث دوم - شرایط مورد معامله ۳۲۸
بند دوم - تغییر ظاهری عنوان عقد ۳۰۶	بند اول - شرط مالیت داشتن مورد معامله . ۳۲۹
بند سوم - عقد بدون اراده حقیقی..... ۳۰۶	بند دوم - شرط منفعت عقلایی داشتن مورد معامله ۳۳۱
فصل یازدهم - اهلیت طرفین معامله ۳۰۷	
مبحث اول - شناسایی اهلیت و انواع آن... ۳۰۷	بند سوم - مشروع بودن منفعت مورد معامله ۳۳۲
بند اول - آشنائی با فراز دوم ماده ۱۹۰ ۳۰۷	بند چهارم - مقدور بودن تسلیم مورد معامله ۳۳۳
بند دوم - تعریف اهلیت ۳۰۸	بند پنجم - معین بودن مورد معامله ۳۳۵
بند سوم - انواع اهلیت ۳۰۸	بند ششم - قابلیت انتقال مورد معامله ۳۳۶
بند چهارم - موارد نادر عدم اهلیت صغیر ۳۰۹	بند هفتم - عدم ایهام در مورد معامله ۳۳۷
بند پنجم - اهلیت و احوال شخصیه ۳۱۱	بند هشتم - موجود بودن مورد معامله حین عقد ۳۴۱
بند ششم - اهلیت کامل برای اجرای حق... ۳۱۲	بند نهم - مشروع بودن عمل مورد معامله .. ۳۴۲
مبحث دوم - ارکان اهلیت..... ۳۱۳	فصل دوازدهم - مشروعیت جهت معامله ... ۳۴۵
بند اول - شناسایی کلی ارکان ۳۱۳	مبحث اول - شناسایی کلی جهت و مشروعیت آن در معامله ۳۴۵
بند دوم - رکن بلوغ در اهلیت ۳۱۴	بند اول - تعریف جهت ۳۴۵
بند سوم - صغر مرحله قبل از بلوغ ۳۱۶	بند دوم - جهت نامشروع ۳۴۷
بند چهارم - رکن عقل در اهلیت ۳۱۷	بند سوم - تصریح به جهت نامشروع ۳۴۷
بند چهارم - رکن رشد در اهلیت ۳۱۸	بند چهارم - دلایل تأثیر جهت نامشروع ۳۴۹
بند پنجم - معاملات اشخاص فاقد اهلیت .. ۳۲۱	مبحث دوم - جهت معامله از نظر فقه امامیه ۳۵۰
بند ششم - معامله صغیر غیر ممیز ۳۲۳	مبحث سوم - شرایط تأثیر جهت نامشروع .. ۳۵۱
بند هفتم - معاملات و عقود اشخاص غیر رشید ۳۲۴	بند اول - وجود واقعی انگیزه نامشروع در یکی از
فصل دوازدهم - مورد معامله ۳۲۷	

۳۷۶	متشنت	۳۵۱	دو طرف:
	مبحث دوم - آثار عقد نسبت به قائم مقام		بند دوم - مستقیم و بی واسطه بودن انگیزه
۳۷۸	متعاملین	۳۵۲	نامشروع:
۳۷۸	بند اول - قائم مقام قانونی:		بند سوم - بارز در دن جهت نامشروع بین جهت‌ها:
۳۷۸	بند دوم - وارث قائم مقام قانونی:	۳۵۳	
۳۷۹	بند سوم - قائم مقامی منتقل الیه:	۳۵۳	بند چهارم - تصریح به جهت نامشروع
۳۸۰	بند چهارم - قائم مقامی طلبکار	۳۵۴	بند پنجم - کیفیت تصریح جهت نامشروع
۳۸۲	مبحث سوم - اثر عقد نسبت به اشخاص ثالث	۳۵۶	مبحث چهارم - معامله به قصد فرار از دین
۳۸۳	بند اول - شناسایی شخص ثالث:	۳۵۶	بند اول - سوابق موضوع:
۳۸۳	بند دوم - سرایت عقد به اشخاص ثالث:	۳۵۹	بند دوم - طرق فرار از دین با معامله
	بند سوم - موارد سرایت عقد به	۳۶۰	بند سوم - تغییرات پیش آمده در موضوع
۳۸۴	اشخاص ثالث	۳۶۲	بند چهارم - تفاوت ماده ۲۱۸ سابق و جدید
۳۹۰	آثار مؤلف	۳۶۳	بند پنجم - جلوگیری از معامله

فصل چهاردهم - آثار عقود، معاملات،

قراردادها

۳۶۵	مبحث اول - اثر عقود نسبت به طرفین
۳۶۵	بند اول - اصل لزوم و حدود آن:
۳۶۶	بند دوم - موارد انحلال عقد لازم:
۳۶۹	بند سوم - لوازم عرفی و قانونی عقد:
۳۷۰	بند چهارم - اختلاف در مفاد عقد:
۳۷۲	بند پنجم - اصل حقوقی صحت عقد:
۳۷۳	بند ششم - اصل عطف به ماسبق نشدن:
۳۷۵	بند هفتم - وضع عقود مبتنی بر اسناد

مقدمه

در جلد اول حقوق مدنی، مواد ۱ تا ۱۴۰ قانون مدنی مورد بحث و نظر قرار گرفت، با این توضیح که ابتدا کلیات و مقدماتی در مورد علم حقوق و جایگاه حقوق مدنی را داشتیم، و سپس مواد دهگانه ابتدایی قانون مدنی در خصوص وضع قانون، ابلاغ و امضاء و انتشار آن بطور عموم به عنوان مقدمه تشریح شد، آنگاه به جلد اول قانون مدنی که به اموال اختصاص داشت پرداختیم، انواع اموال و حقوق مالی از منقول و غیر منقول، اموالی که مالک خاصی ندارد، از مشترکات عمومی، تا اموال اعراض شده و مجهول المالک مورد بحث قرار گرفت، در حقوق مختلفه‌ای که برای اشخاص نسبت به اموال فرض دارد، از مالکیت عین، تا مالکیت منفعت شناسایی شد. مشخصات مالکیت و محدودیتهای قانونی آن مورد بحث قرار گرفت.

حق انتفاع و انواع آن از عمری و رقبی و سکنی تعریف و خصوصیات هر کدام توضیح داده شد، ضوابط و موارد زوال آن بیان گردید. حق انتفاع از مباحث هم در

همین راستا قرار داشت، حق ارتفاق نسبت به ملک غیر و احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور و مخصوصاً مسئله حریم از جمله مباحث جلد اول بود، به مناسبت ارتباطات حقوقی املاک مجاور و بلحاظ توسعه آپارتمان و آپارتمان نشینی در همان جلد، حقوق آپارتمانی هم که مورد نیاز امروز عموم است در راستای قانون تملک آپارتمان با ضوابط و مقررات آن، در فصلی مستقل تشریح گردید، و بالاخره عنوان پرسابقه وقت از ابعاد حقوقی مختلف در فصلی جداگانه بیان گردید، تمام این مباحث و فصول کتاب گرچه به مواد قانون مدنی تا ۱۴۰ ارتباط پیدا می‌کرد ولی قوانین بسیار دیگری هم محل مراجعه و استناد بود، که حتی المتدور به آنها نیز پرداخته شد.

اکنون بخشی از کتاب دوم قانون مدنی مورد بحث جلد دوم حقوق مدنی است. کتاب دوم قانون مدنی با عنوان اسباب تملک از مواد ۱۴۰ تا ۹۴۹ قانون مدنی را به خود اختصاص داده است، که طبعاً جلد دوم نمی‌تواند توضیحات مربوط به این حجم از مواد را در برگیرد. از لحاظ تقسیم بندی این مواد به قانون مدنی وارد است، که اجزاء آن دارای تقسیم متناسب نیست، مثلاً کتاب اول قانون مدنی متضمن ۱۳۰ ماده، کتاب دوم بیش از ۸۰۰ ماده، و کتاب سوم فقط متضمن ۱۰ ماده است و این نشان می‌دهد، اگر مواد قانون مدنی منسجم و از استحکام قابل توجهی برخوردار است، به تقسیمات محتوای قانون مدنی توجه کافی نشده است، زیرا بود مجموعه قانون مدنی مثلاً در بیست یا سی یا چهل فصل متناسب قرار داده می‌شد، شاید این عیب ناشی از آن باشد که مجموعه قانون مدنی در سالهای مختلفی تدوین و تصویب شده است، اکنون که قوانین متعدد دیگری وضع گردیده که بعضی بخش‌های قانون مدنی را دگرگون ساخته و برخی مکمل آن است، حتماً می‌بایست در مجموعه قانون مدنی قرار می‌گرفت، مثل قوانین سالهای اخیر مربوط به اراضی

آبها، تملک آپارتمان، قوانین مالک و مستاجر و قوانین خانواده، قانون مسئولیت مدنی، امور حسبی که می‌تواند بازنویسی مجددی از قانون مدنی صورت گیرد، اما چنین اقدامی نه توصیه می‌شود و نه حتی پیشنهاد، زیرا سوابق کار نشان می‌دهد که قانون نویسی در زمان ما با ظرافت و مهارت همراه نیست به هر قانونی در مقام اصلاح و تکامل موادی اضافه شده، وضع مبهم و نامطلوبی پیدا کرده؟! انسجام خود را از دست داده است. همین تغییر ماده ۲۱۸ قانون مدنی در سال ۶۱ و ۷۰ را بنگرید که حذف آن، تجدید آن، مکرر آن نتوانسته جای ماده ۲۱۸ اولیه را بگیرد.

ماده ۱۴۰ قانون مدنی ذیل عنوان «در اسباب تملک» می‌گوید:
تملك حاصل می‌شود.

۱ - به احیاء اراضی موات و حيازت اشیاء مباحه

۲ - بوسیله عقود و تعهدات

۳ - بوسیله اخذ به شفعه

۴ - به ارث

ماده فوق چهار عنوان را از اسباب تملک شناخته و گویا اسباب دیگری برای تملک وجود ندارد و حال آنکه موادی در همین قانون مدنی موجود است، که نشان از عناوین دیگری برای تملک می‌نماید، و حق این بود که ماده ۱۴۰ لاقلاً پنج مورد را از اسباب تملک می‌شناخت، مورد پنجم تملک به تبعیت مملوک است، که مواد ۳۲ و ۳۳ و ۳۴ قانون مدنی مبین این نوع تملک است.

بالاخره در این ماده ۱۴۰ اشاره‌ای به مرور زمان و تصرف هم ننموده است گرچه مرور زمان تملک در حقوق ما شناخته نشده و تصرف هم اماره وجود حق مالکیت است، نه سبب ایجاد آن، اما در پاره‌ای از کشورها، قانون، مرور زمان را به رسمیت شناخته، ده یا بیست یا سی سال را بر حسب مورد به عنوان وسیله‌ای برای مالکیت

رسماً اعلام داشته است، که هرگاه کسی در چنان مدتی ملکی را در تصرف داشت مالک شناخته می‌شود. موازین اسلامی چنین راهی را برای تملک نمی‌پذیرد. برابر موازین اسلامی با گذشت زمان و تصرف غاصبانه، کسی نمی‌تواند عنوان مالکیت را کسب کند. مع الوصف در موارد متعددی در قوانین کیفری و مدنی به نحوی که معارض با موازین اسلامی نباشد سایه تأثیر مرور زمان ملاحظه می‌شود. در این جلد از حقوق مدنی طی چند فصل صور مختلف تملک را همراه با دگرگونیهای آن خواهیم دید.

به اقتضای زمان و ضرورت‌های جامعه پاره‌ای از این اسباب تملک از رونق افتاده و دیگر در شکل اصلی قابل استفاده نیست، احیاء اراضی موات که زمانی رونق داشت و از اسباب اصلی تملک محسوب می‌شد و نظریات فقهی زیادی به آن شکل می‌داد، دیگر به آن صورت وجود ندارد. امروز اراضی موات در اختیار حکومت است، تملک آن مقدمات و تشریحات اداری خاصی را مندم برتحجیر لازم دارد و مستلزم برنامه و سرمایه‌گذاری و موافقت اصولی است.

مواد قانون مدنی در خصوص استفاده از آب رودخانه‌ها یا ملی شدن آنها و با قانون توزیع عادلانه آب سال ۶۱ دگرگون گردیده است. دیگر مواد قانون مدنی حاکم بر بخش مهمی از آبهای کشور نیست. تحولی که می‌بایست در کشاورزی مکانیزه امروزی با استفاده از نیروی انسانی مستعد و ابزار لازم تولید و مهار تمامی آنها صورت پذیرد و کشور را به قطبی از کشاورزی تبدیل نماید، علاوه از بی‌نیازی داخلی صادرکننده بسیاری از محصولات باشد، هنوز تحقق پیدا نکرده است.

اراضی شهری که باید در جهت رفاه عمومی به نحو عادلانه برای مسکن در اختیار افراد قرار گیرد هنوز هم با وجود ملی شدن به انحاء مختلف در خدمت معاملات سود آور سرمایه داران است در حالیکه زمین و خانه کالای تجاری

نیست، و باید به منظور رفاه عمومی در جهت مسکن، کشاورزی، دامداری و صنعت با استفاده از افکار خلاق و ابتکاری به کار گرفته شود تا مسئله‌ای به عنوان بیکاری مطرح نگردد.

سیاست‌های مالی و اداری دولت خیلی خوب می‌توانست با انبوه سازی مسکن مشکل سکونت میلیون‌ها نفر حداقل کارکنان دولت را با اجاره بهای نازلی حل نماید و رغبت و تمایل سودجویان را از سودهای کلان در معاملات زمین و خانه و آپارتمان که درآمدهای بدون زحمتی را نصیب می‌کند و فاصله طبقاتی بدون دلیلی را باعث می‌گردد دور نماید، نگاهی به افزایش چند برابری بنگاههای معاملاتی در تهران نشان دیگری از اقتصاد بیمار کشور است.

اراضی کشاورزی هم وضع بهتر از اراضی شهری ندارد. با وجود سد‌های متعددی که جمع آوری آبها را عهده دارند و در ۲۰ سال اخیر ساخته شده ولی این کار سرعت لازم را ندارد و هنوز هر سال شاهد گزارش هایی از خرابیهای گسترده در اثر سیل هستیم و این نمایانگر عدم پیش بینی های لازم در حفظ و نگهداری و استفاده از نزولات آسمانی است. بخش عمده‌ای از محصولات کشاورزان زحمتکش قبل از رساندن به بازار به علت عدم امکانات حمل و نقل مطلوب و مناسب از بین می‌رود و پاسخی به فعالیت کشاورزان داده نمی‌شود. خلاصه سوء مدیریت، عدم احساس مسئولیت، بی تفاوتی و کاغذبازی رایج بانان نیافته است این درد بزرگ جامعه ما است که غالباً در غیر پست مناسب خود کار می‌کنند این ایراد مهم هم در امر تقنین هم در امور اجرایی و هم در امور قضایی احساس می‌شود. بعضی از مقامات به امید کمک و مساعدت قائم مقام و معاون و مشاور مسئولیت خطیری را عهده دار نمی‌شوند. کار بدنی و کار فکری باید سرمایه اصلی کشور باشد و از همین طریق به توسعه اقتصادی برسد در کشاورزی و صنعت

کشور باشد و از همین طریق به توسعه اقتصادی برسد در کشاورزی و صنعت مراحل پیشرفت را با سرعت و در کمترین زمان بپیماید تا تمامی افراد دارای زندگی مناسب گردند. کمک دولت و مؤسسات خیریه باید مختص به ناتوانان بدنی و فکری جامعه باشد. دریافت حقوق و مزد در برابر انجام کار و بکارگیری سرمایه‌های مادی همه باید در جهت سودی سوق داده شود که چیزی از زندگی مطلوب افراد جامعه نکاهد و بدون تبعیض توان افراد در خدمت کل جامعه قرار گیرد.

در کشوری مثل ایران با وجود منابع عظیم نفت و گاز و نیروی توانمند انسانی با استعداد بالا و امکانات به کارگیری سرمایه‌ها در بخش‌های کشاورزی و صنعت سخن از بیکاری مضحک می‌آید.

ایران با این وسعت و با آن همه منابع و تنوع اقلیمی و زمینه‌های مناسب فعالیت باید میلیون‌ها انسان را از دیگر کشورها به کار دعوت نماید، نه آنکه خود از بیکار داشتن بنالد و کاهش نرخ رشد جمعیت را تبلیغ نماید. البته جمعیت فقیر و علیل و ناتوان و معتاد و عقب مانده از موجبات سقوط جامعه است، امید آن است کشوری که با چند هزار سال سابقه تمدن و فرهنگ توانسته با اتکال به خداوند و اتکالی به نفس، خود را با استحکام نگهدارد، خواهد توانست با نسلی که جوانان اکثریت را تشکیل می‌دهند کشور را با آخرین پیشرفتهای سگرف عصر حاضر هماهنگ سازد.

ما امیدواریم توان فکری و جسمی عموم افراد ملت برای پیشرفت کامل امور به کار افتد. با تدبیر و استفاده از همه ظرفیت‌ها جهش‌های لازم در صنعت و تکنولوژی و دیگر ابعاد علمی صورت پذیرد و با این اتفاق فاصله‌ای که در چند قرن اخیر جهان اسلام را متوقف ساخته جبران گردد ایران اسلامی جایگاه خود را باز یابد و معنویت رسالت اسلام با استقرار عدالت باعث شود دیگر ملل محروم و ستمدیده هم

بتوانند از امکانات خود بهره‌مند گردند، تسلیم قدرتها و ابرقدرت‌های زورگو که با کمک نیروی تسلیحاتی بی سابقه خود، مسلط بر جهان هستند نباشند. بلکه قرن‌ها منابع به غارت رفته و حقوق تضییع شده خود را هم مطالبه و تحصیل نمایند.

بخش‌هایی از قانون مدنی که مورد بحث این جلد کتاب هم می‌باشد نتیجه ابتکار و تسلط مدرنین به قانون مدنی فرانسه است که با تبحر خاصی با فقه اسلامی شیعه تطبیق گردیده است از جمله مقررات مربوط به شرایط اساسی برای صحت معامله است، که با تغییراتی اندک با اصول حقوق شیعه مطابقت پیدا کرده است، عنوان تعهدات در فراز دوم ماده ۱۲۰ راه تحول حقوقی را به مقیاس زیادی مفتوح ساخته است و باعث شده مؤلفین کتب حقوقی با دید وسیع‌تری وارد این عرصه شوند. تعهدات در کنار عقود یکی از اسباب تملک اعلام گردیده است وجود ماده ۱۰ قانون مدنی و پیوند آن با نظریه تعهدات پوششی ایجاد شده که تمامی ضوابط مربوط به بیع و اجاره و قرض و ضمان و رهن و غیره را در خود جای می‌دهد بدون اینکه نیازی به ذکر نامی از این عقود باشد گسترش تعهدات مبنای بسیاری از مسائل حقوق تجارت و دیگر رشته‌های حقوق خصوصی شده، و حاکی است که قواعد عمومی تعهدات در زمینه قراردادها و مسئولیت مدنی تا چه اندازه در توسعه این رشته‌ها مؤثر بوده است.

بررسی نظریه عمومی تعهدات نشان می‌دهد که تمایل به راه حل‌های کشورهای غرب این دگرگونی را سبب گردیده در حالیکه در حقوق اسلام روابط حقوقی اشخاص با عقد و معامله و ضمان قهری و تعهد در معنی دین بحث می‌شود، اسلام راه توسعه و تطبیق با زمان و مکان را مسدود نساخته است متخصصین اسلامی می‌توانند و باید به مسائل حقوقی طبق ضوابط پاسخ دهند و مسیر اجتهاد در حوادث واقعه به همین معنی است. در منابع فقهی اراضی موات و مباحه و شکل

احیاء و حیازت آنها و هم در مورد حریم املاک، فراوان بحث شده و قانون مدنی هم از همین منابع نظرات مشهور فقها را اخذ نموده و در سوابق اسلامی طبقاتی از اراضی از مالکیت خصوصی خارج و در اختیار حکومت قرار گرفته که شامل رودخانه‌ها، نهرها، جنگل‌ها، مراتع، بیشه‌ها، مردابها و نیزارها می‌باشد. در دوران اسلامی با اینکه مالکیت خصوصی محترم شمرده می‌شد آب و مرتع را در مالکیت عمومی می‌دانستند. در این جلد از حقوق مدنی شرح مواد ۱۴۰ تا ۲۲۵ قانون مدنی را خواهیم داشت. البته تحولات گسترده حقوقی که در نیم قرن اخیر در تصویب قوانین متفرق نسبت به اراضی و آبها و دیگر مباحث این جلد پیش آمده مورد نظر و توجه خواهد بود.

در جلد سوم مباحث حقوق مدنی را از ماده ۲۲۶ قانون مدنی که مربوط به خسارات حاصل از عدم انجام تعهدات است دنبال می‌نمائیم.

تهران بهار ۱۳۸۳ دکتر مدنی