

حق مالکیت

شفیق نبی زاده

قبل از اینکه وارد بحث اصلی شویم بد نیست در موارد حق مالی اشاره داشته باشیم ، حق به اعتبار مالیت و ارزش مالی به حقوق مالی و غیرمالی منقسم می‌گردد:

حق مالی امتیازی است که دارای ارزش اقتصادی می‌باشد و از این حیث جزء دارائی شخص محسوب می‌شود. حقوق مالی به دو دسته تقسیم می‌شود.

حق عینی آن عبارتست از اختیار و سلطه مستقیم شخص بر مال معین (عین خارجی). مانند حق مالکیت بر خانه معین. حق دینی اختیار و امتیاز شخص در برابر دیگری است براینکه ایفاء امری را از طرف مقابل خواستار شود. حق دینی را حق شخصی نیز نامیده اند.

برتری حق عینی بر حق دینی از جمله حق تعقیب و تقدم می‌باشد. به این معنی که صاحب حق به لحاظ عینیت موضوع آنرا نزد هر شخص دیگری بیايد میتواند استرداد آنرا بخواهد و در استفاده از آن بر هر شخص دیگری اولی است.

اولین و کامل ترین نوع حقوق عینی اصلی ، حق مالکیت محسوب می گردد . با توجه به مندرجات ماده ۴۸۵ قانون مدنی حق عینی عبارت است از :

(۱) حق عینی عبارت است از تسلط مستقیم شخص بر ذات عین که توسط قانون اعطاء می گردد.

(۲) حقوق عینی اصلی یا تبعی می باشد.

از نص ماده معلوم می شود که حق عینی تقسیم می شود به حق عینی اصلی و حق عینی تبعی . همچنین ماده ۴۸۶ قانون مزبور در این باره ذیلا صراحت دارد: "حقوق عینی اصلی عبارت است از حقوق تصرف و انتفاع بر عین که منحصر به حقوق آتی می باشد:

۱- حق مالکیت رقبه و منفعت عین.

۲- حق مالکیت منفعت عین بدون ملکیت رقبه.

۳- حقوق ارتفاق.

از طرفی قاموس اصطلاحات حقوقی حق عینی اصلی را قرار ذیل تعریف نموده است: حق تصرف و انتفاع بر عین که منحصر به حق ملکیت رقبه و منفعت عین یا حق ملکیت منفعت عین بدون ملکیت رقبه و حقوق ارتفاق می باشد.

نا گفته نباید گذاشت که ماده ۴۸۷ قانون مدنی در مورد حقوق عینی تبعی ذیلا تصریح می دارد:

حقوق عینی تبعی عبارت است از حقوق مرتب بر عین برای تضمین دین که منحصر به حقوق آتی می باشد:

۱- حق رهن رسمی.

۲- حق رهن حیازی .

۳- حق حبس عین.

۴- حق اختصاص

۵- حق تقدم.

همچنین قاموس اصطلاحات حقوقی حق عینی تبعی را ذیلاً تعریف نموده است: حقوق مرتب بر عین برای تضمین دین منحصر به حق رهن رسمی ، رهن حیازی ، حق حبس عین ، حق اختصاص و حق تقدم.

مواد ۱۹۰۰ الی ۲۲۹۸ قانون مدنی حاوی احکامی در باره تعریف ملکیت، ساحه مالکیت، ملکیت مشاع، طبقات منازل ، اسباب کسب ملکیت، حیازت، ... می باشد.

تعریف ملکیت:

ملکیت مصدر بوده و از ریشه ملک گرفته شده است در لغت به معنای دارایی آمده و هر آن چیزی می باشد که انسان مالک آن باشد و جمع آن املاک گفته شده است.

تعریف فقهی ملکیت:

ملک علاقه اختصاصی است بین انسان و مال که شریعت به آن اعتراف و مال را مختص به انسان می کند و تا زمانی که مانع شرعی ایجاد نگردد انسان می تواند هر نوع تصرف در مال خویش داشته باشد. اختصاص ملک به انسان زمینه انتفاع و تصرف در ملک را به صاحب آن مساعد می نماید مگر اینکه مانع شرعی به وجود بیاید که مالک را از تصرف در ملک منع نماید. مانند جنون ، سفه ، صغر سن و غیره. اختصاص مال به مالک ، باعث می شود غیر را از انتفاع و تصرف در آن منع نماید. مگر اینکه کسی به اجازه شرع در آن تصرف نماید مانند وصایت، ولایت و وکالت.

ماده ۱۲۰ مجله الاحکام ملک را ذیلاً تعریف نموده است: " ملک عبارت است از آن چیزی که انسان آن را مالک گردیده باشد اعم از اینکه از جمله اعیان باشد یا منافع."

همچنان فقها در تعریف ملک گفته اند که ملک عبارت از اختصاص چیزی برای کسی به نحوی که دیگری در تصرف از آن منع شده و صاحب آن می تواند در صورت عدم وجود مانع هر گونه تصرف در آن نماید.

تعریف ملکیت حقوقی:

ماده ۱۹۰۰ قانون مدنی ملکیت را ذیلاً تعریف نموده است: " ملکیت حقی است که به مقتضای آن شی تحت اراده و تسلط شخص قرار می گیرد و تنها مالک می تواند در حدود احکام قانون به استعمال ، بهره بر داری و هر نوع تصرف مالکانه در آن بپردازد."

از تعریف فوق متوجه می شویم که استعمال، بهره برداری و تصرف مالکانه در آن به وضاحت بیان شده است و فرقی که میان استعمال و بهره برداری وجود دارد این است که هر گاه مالک ملکیت خویش را به نفع خود استعمال نماید آنرا استعمال گویند و اگر ملک خویش را در برابر اجرت توسط غیر استعمال کند آنرا بهره بر داری و اگر خود بدون اذن دیگری در ملکیت خود تصرف نماید آنرا تصرف گویند.

ساحه ملکیت:

منظور از ساحه ملکیت آن چه شامل اجزای ملکیت و تحت و فوق ملکیت می گردد، می باشد بنا براین مالک شی ، مالک اصل و فرع آن تلقی می شود . قانون مدنی در این باره احکام متعددی را بیان نموده است. نظر به صراحت ماده ۷۲۵ قانون مدنی می توان گفت که فرع حکم اصل را دارد.

ماده ۷۲۷ قانون مدنی در زمینه ذیلاً صراحت دارد: " شخصی که مالک شی گردد مالک آن چه از ضروریات آن باشد نیز می گردد." این قاعده از کتاب مجمع الاحقایق گرفته شده است و معنی آن این است که دارا بودن اصل ، مستلزم دارا بودن فروع

ضروری آن نیز است. به عنوان مثال اگر کسی ماده گاوی را به قصد شیر آن خریداری نماید با توجه به قصدی که در خرید گاو داشته است بچه شیر خوار آن نیز تابع مبیع است.

ماده ۱۹۰۱ قانون مدنی در مورد ملکیت بیان می دارد: "مالک شی مالک تمام آن چه که از عناصر اصلی آن شمرده شده و انفصال آن از شی بدون از بین رفتن یا تلف شدن یا تغییر یافتن شی ممکن نباشد شناخته می شود."

از ماده فوق استنباط می گردد که مالک شی مالک تمام چیزهای که شامل عناصری ضروری ان شی می گردد است. معیار عناصر ضروری طبق ماده متذکره دو امر است اول اینکه از بین رفتن شی در صورت جدا کردن ان از اصل و دوم تغییر نمودن اصل در صورت جدا کردن فرع. به طور مثال در خانه دروازه، قفل، کلکین و امثالهم از عناصر ضروری خانه محسوب می شود و شامل ملکیت است. زیرا در صورت جدا کردن دروازه از خانه یا جدا کردن کلکین از خانه در خانه تغییر وارد می شود و یا موجب از بین رفتن قفل خانه می گردد .

به همین ترتیب مالک ملکیت مالک تحت و فوق ملکیت نیز محسوب می گردد چنانچه ماده ۱۹۰۲ قانون مدنی در مورد تصریح می دارد:

"(۱) ساحه ملکیت زمین به آن چه که عمقا و ارتفاعا معتاد و مجاز است شامل می باشد .

(۲) موجب موافقه با حکم قانون ملکیت سطح زمین از ملکیت مافوق و ماتحت آن مجزا شده می تواند."

همچنین مجله الاحکام در این باره حکم می نماید: "هر شخصی که مالک یک محل گردد مالک مافوق و ماتحت آن نیز می باشد یعنی در صحن همان محل همان طوری که بخواهد تصرفات مالکانه به عمل آورد و تعمیر سفلی و علیا را در آن بنا کرده می تواند همچنین سایر تصرفات در صحن مملوکه خود از قبیل حفر زمین و اعمار مخزن آب و کندن و عمیق نمودن بخاطر حفر چاه چنانکه بخواهد کرده می تواند."

از متون مواد متذکره استنباط می گردد که شخصی که مالک سطح زمین باشد مالک فوق و تحت و آن چه در تحت آن است می گردد که هر یک را به صورت مختصر مورد مطالعه قرار می دهیم.

۱. ملکیت مافوق

فوق ملکیت نیز به تبع ملک ملکیت صاحب آن تلقی می گردد. بنا بر این مالکیت فوق ملک به صاحب ملک صلاحیت می دهد تا بر زمین بنا احداث نماید درخت غرس کند و در آن کشت و زراعت نماید. همچنین مالک ملک می تواند از نور و هوای فوق زمین استفاده نماید . مالک می تواند غیر را از اعتدی بر فوق ملکیت خویش منع نماید . ماده ۱۱۹۰ مجله الاحکام در این مورد اعلام می دارد: "کسی که در حویلی خود خانه جدید آباد نماید حق ندارد بر آمدگی عمارت را در فضای حویلی همسایه بروز دهد. اگر چنین کاری را نماید به اندازه ای که هوای حویلی همسایه را گرفته است از بین برده می شود. "

بنا بر این اگر درختان مجاور ملک شخص بی نهایت بزرگ و مانع نور به ملکیت شخص گردد مالک ملکیت می تواند از مالک ملکیت مجاور که درخت وی موجب انقطاع نور در ملکیت وی گردیده مطالبه نماید تا شاخه های درخت خویش را که موجب ضرر می گردند قطع نماید. ماده ۱۱۹۶ مجله الاحکام در این مورد می نگارد: "اگر شاخه های درخت باغ یک نفر به حویلی و یا باغ همسایه دراز گردد و امتداد پیدا کند همسایه حق دارد که شخص مذکور را به غرض فارغ ساختن هوای خویش به بسته نموده یا قطع کردن شاخه ها مکلف سازد. اما اگر همسایه ثابت نماید که سایه درخت به کشت و زراعت باغش صدمه نمی رساند درخت قطع نمی شود."

ملکیت فوق ملک محدود نیست ماده ۱۰۹۲ قانون مدنی در این باره دو شرط وضع نموده است ، شرط اول این است که ملکیت فوق ملک معتاد باشد . بنا براین شخصی که مالک سطح زمین است نمی تواند به صورت غیر معتاد مالک فوق ملک شود . به

عنوان مثال مالک سطح زمین نمی تواند به صورت عمودی مالک دو صد متر فوق ملک خویش شود. زیرا این امر معتاد نیست. شرط دوم این است که ملکیت فوق مجاز باشد. به عنوان مثال طبق قانون شاروالی ها هیچ شخص در ساحه رهایشی نمی تواند بیشتر از سه طبقه منزل خود را بلند تر احداث نماید زیرا این امر مجاز نیست.

۲. ملکیت تحت ملک

ملکیت تحت ملک به مالک صلاحیت می دهد تا در ملک خویش چاه حفر نماید درخت غرس نماید زراعت نماید. به همین ترتیب مالک می تواند غیر را از اعتدی بر ملکیت تحت ملک منع نماید. مانند اینکه ریشه های درخت ملک مجاور در ملک شخص سرایت کرده باشد که در چنین حالت مالک ملک می تواند از قضا مطالبه قطع ریشه درخت ملک مجاور را توسط مالک آن نماید.

ملکیت مالک تحت زمین نیز مطلق نیست و در این باره دو شرط وجود دارد اول معتاد بودن و دوم این که ملکیت تحت زمین و ان چه در آن است باید مجاز باشد. بنا بر این مالک نمی تواند معدن و کنزی که در تحت زمین وی قرار دارد تملک نماید زیرا طبق قوانین افغانستان چنین امری مجاز نیست. با توجه به شرط دوم است که طبق قانون اساسی معدن و سایر اشجار کریمه و قیمتی که در تحت ملکیت در تحت زمین وجود دارد ملکیت مالک زمین نه بلکه ملکیت دولت تلقی می گردد. ماده ۹ ق.ا در این مورد حکم می نماید: "معادن و سایر منابع زیر زمینی و آثار باستانی ملکیت دولت می باشند. حفاظت و اداره املاک دولت و طرز استفاده درست از منابع طبیعی و سایر املاک عامه توسط قانون تنظیم می گردد." به این منظور دو قانون در سال ۱۳۷۸ قانون نفت و گاز و قانون معدن وضع و نافذ گردید.

طبق قانون معادن نیز معادن و سایر منابع زیر زمینی ملکیت دولت تلقی می گردد ماده چهار قانون معادن در این زمینه حکم می نماید: "تمام مواد منرالی طبیعی و ذخایر مصنوعی مواد منرالی موجود در سطح زمین یا زیر زمین و یا در مجرای آبهای آن (دریاها و جویها) در قلمرو کشور ملکیت خاص دولت می باشد."

حمایت از ملکیت:

نظر به قوانین نافذه کشور و شرع ملکیت اشخاص حقیقی و حکمی محترم و از تعرض مصؤون است. ماده ۴۰ ق.ا در این مورد حکم می نماید: "ملکیت از تعرض مصؤون است هیچ شخص از کسب ملکیت و تصرف در ان منع نمی شود مگر در حدود احکام قانون. ملکیت هیچ شخص بدون حکم قانون و فیصله محکمه با صلاحیت مصادره نمی شود. استملاک ملکیت شخص تنها به مقصد تامین منافع عامه در بدل تعویض قبلی و عادلانه به موجب قانون مجاز می باشد تفتیش و اعلان دارایی شخص تنها به حکم قانون صورت می گیرد."

بنا بر این ملکیت اشخاص حقیقی یا حکمی از تعرض مصؤون است و اشخاص حقیقی یا حکمی نمی تواند بر آن تعرض نمایند و یا آنرا سرقت کنند و یاغصب و تلف کنند. دولت هم نمی تواند ملکیت اشخاص حقیقی یا حکمی را به زور از آنها بگیرد. مگر به موجب قانون جهت تحقق مصالح عامه مانند احداث شفاخانه، سرک، مکتب و غیره.

منابع و ماخذ:

قانون مدنی

قانون اساسی

مجله الاحکام

حقوق عینی، نظام الدین عبدالله