

## ملکیت ناقص

دردانه فضاپلی

عبارت از حقی است که شخص دارای حق ملکیت عین و حق انتفاع آن می باشد. ولینوع دیگر حقوق عینی اصلی ملک ناقص می باشد.

### تعریف ملکیت ناقص:

ملکیت ناقص عبارت از ملکیت عین بدون منفعت و یا منفعت بدون رقبه شی است. به عبارت دیگر ملکیت ناقص خالی از دو حالت نیست:

اول - این است که شخص مالک منفعت شی بدون رقبه آن باشد. مانند اینکه شخص شی ای را از دیگری به کرایه و عاریت بگیرد و یا شخصی منفعت شی را به دیگری وقف و یا وصیت نماید.

دوم - این است که شخص، مالک رقبه بدون منفعت باشد. مانند اینکه شخص منفعت شی خویش را برای مدت معین به دیگری وصیت نماید و بعد از وفات موصی منفعت موصی به، به موصی له و رقبه آن به وارث موصی تعلق بگیرد، یا شخصی ملکیت خویش را به دیگری به کرایه بدهد که در این صورت منفعت ملک متعلق به کرایه نشین و رقبه آن متعلق به صاحب خانه یا مالک می شود و ملکیت هردو ناقص می گردد.

### انواع ملک ناقص:

از تعریف فوق چنین استنباط می گردد که ملک ناقص شامل عین فقط و یا ملک منفعت فقط می گردد که ملک منفعت فقط را ملک منفعت شخصی یا حق انتفاع نیز می نامند. بنا بر این ملک ناقص شامل ملک عین فقط و ملک منفعت فقط می گردد که هر یک را ذیل تعریف می کنیم:

### ملک عین فقط:

ملک عین فقط عبارت از ملکیتی است که عین (رقبه) ملک متعلق به شخصی و منفعت آن متعلق به شخصی دیگری باشد. مانند اینکه شخصی منزل مسکونی خود را به دیگری برای مدت معین و یا غیر معین وصیت نماید.

در چنین حالت هر گاه موصی فوت نماید و موصی له بعد از فوت موصی وصیت را قبول نماید، عین ملک، ملکیت ورثه موصی و منفعت آن ملکیت موصی له پنداشته می شود.

بنا بر این موصی له می تواند از منفعت ملک حسب وصیت الی انتهای مدت وصیت انتفاع بگیرد و زمانی که مدت انتفاع منتهی گردد منفعت عین موصی به را به ورثه موصی انتقال دهد تا ملکیت آنها تام گردد. در چنین حالت مالک عین موصی به، نمی تواند از منفعت موصی به، انتفاع بگیرد یا در عین و منفعت آن تصرف نماید.

بنام مالک رقبه عین مکلف است عین را به منتفع جهت استیفاء منفعت تسلیم نماید. در صورتی که از تسلیم آن امتناع ورزد به تسلیم آن اجبار می گردد.

از آن چه گفته شد معلوم می گردد که ملکیت عین فقط ملکیت دایمی بوده و همیشه به ملک تام (ملک تام صلاحیتی است که شارع آنرا ابتداءً برای تصرف تثبیت نموده باشد). مبدل می گردد. ولی ملکیت منفعت شخصی ملک موقت می باشد زیرا به عقیده فقهای حنفی منافع قابل توارث نمی باشد.

## ملک منفعت فقط یا حق انتفاع:

نوع دوم ملک ناقص ملک منفعت فقط یا حق انتفاع است که به نام ملک منفعت شخصی نیز یاد می شود.

### انواع مالکیت ناقص:

۱- حق انتفاع یا حق منفعت فقط:

قبلاً گفته شده که ملک ناقص حق انتفاع یا حق منفعت فقط است که در قانون مدنی به نام حق انتفاع نامیده شده است. چنانچه فصل سوم قانون مدنی تحت عنوان حقوق متفرع از حق ملکیت قسمت اول حق انتفاع در مواد ۲۲۹۹ الی ۲۳۰۶ قانون مذکور در زمینه احکامی را پیش بینی نموده است.

### تعریف ملک منفعت فقط یا حق انتفاع:

حق انتفاع عبارت از حقی است برای غیر در ملک دیگری که به موجب یکی از اسباب کسب ملکیت منفعت فقط حاصل می شود.

چنانچه ماده ۲۲۹۹ قانون مدنی در تعریف حق انتفاع می گوید: "انتفاع جایز عبارت از حق نفع گیرنده است در استعمال و بکار انداختن عین تا زمانیکه به حالت خود باقیمانده گرچه رقبه آن در مالکیت او نباشد."

در کل از تعریف فوق الذکر به این نتیجه می رسیم که حق انتفاع عبارت از حق نفع گیرنده است از منفعت عینی که رقبه آن ملک دیگری است به شرط حفظ عین و اعاده آن به مالک رقبه بعد از انتهای حق انتفاع. مانند اجاره یا کرایه که کرایه نشین می تواند از منفعت شی ای که به کرایه یا اجاره گرفته است استفاده نماید و درعین حال در حفظ آن ساعی و در صورت انتهای مدت اجاره عین شی مستاجر را به مالک مسترد نماید یا مانند عاریت، وقف و وصیت و امثال آنها.

### اسباب کسب حق انتفاع:

ماده ۲۳۰۲ قانون مدنی در مورد اسباب کسب حق انتفاع تصریح می نماید: "وصیت کردن به حق انتفاع مطابق احکام و قواعد مندرج مثل وصیت جواز دارد."

از مندرجات این ماده به خوبی معلوم می شود که اسباب کسب انتفاع عبارت از عمل قانونی، شفعه، مرور زمان و وصیت است که به هر یک ذیلاً به صورت مختصر اشاره می نمایم:

### الف - عمل قانونی

اولین منبع حق انتفاع بر اساس قانون مدنی عمل قانونی است. چنانچه ماده ۲۳۰۲ قانون مدنی در زمینه تصریح میدارد: "حق انتفاع به سبب عمل قانونی یا شفعه یا مرور زمان کسب می شود."

منظور از عمل قانونی تصرف حقوقی است و یکی از منابع تصرفات حقوقی عقود است بنا براین منبع اول حق انتفاع عقد است مانند عقد اجاره که به موجب آن مستاجر مالک منفعت عین مستاجر می گردد و مانند عاریت که به موجب آن مستعیر مالک نفع عین مستعاره می گردد و می تواند از آن انتفاع بگیرد. بنا بر این منبع حق انتفاع همه تصرفات حقوقی نیست.

### ب - شفعه

نظر به ماده ۲۳۰۲ قانون مدنی منبع دوم حق انتفاع شفعه است. به عنوان مثال اگر حق انتفاع ملک میان دو نفر مشترک باشد و یکی از آنها حق انتفاع را به دیگری به فروش رساند شریک دیگر می تواند حق انتفاع را از طریق شفعه تملک نماید.

## ج - مرور زمان

منبع سوم حق انتفاع با توجه به ماده ۲۳۰۲ قانون مدنی مرور زمان است به عنوان مثال اگر شخصی حق انتفاع ملک خویش را به دیگری اعطاء نماید و شخص مزبور برای مدت پنج سال البته طبق قانون مدنی مصرحاً حق انتفاع جایز گردد مالک آن تلقی می شود.

## د - وصیت

منبع چهارم حق کسب انتفاع وصیت است.

## ۲ - منابع حق انتفاع یا ملک منفعت فقط:

منابع ملک منفعت شخصی یا حق انتفاع یا ملک منفعت فقط عبارت است از: عاریت، اجاره، وقف، وصیت و اباحه می باشد که هر یک را ذیلاً تعریف می نماییم:

### الف- عاریت

عاریت از عار مشتق شده است و به معنای ننگ می باشد چون عاریت گیرنده از عاریه خواستن ننگ و عار دارد و عقد مزبور را عاریه نامیده اند. شخصی که مال را امانت می دهد معیر و شخصی که مال را از دیگری به عاریت می گیرد مستعیر و شی ای که به عاریت داده می شود عین مستعاره نامیده شده است.

برخی از حقوقدانان عاریت را این گونه تعریف نموده است: عاریت عبارت از تملیک منفعت به صورت مجانی است. و عده هم در تعریف آن گفته اند: عاریت عبارت از منفعت به صورت موقت و بلاعوض می باشد.

ماده ۱۴۵۶ قانون مدنی عاریت را ذیلاً تعریف نموده است: عاریت عبارت است از تعهد عاریت دهنده به تسلیم منفعت عین به عاریت گیرنده بدون عوض برای مدت معین یا غیر معین به این شرط که بعد از استعمال آن را اعاده کند. مثالهای عاریت در زندگی اجتماعی فراوان است اگر شخصی کتاب خود را به دوست خویش بدهد تا آن را مطالعه نماید و بعد از مطالعه کتاب متذکره را دوباره به صاحبش رد نماید، این چنین یک عمل را عاریت گویند. یا شخصی موتور یا بایسکل خویش را به دوست خود بدهد تا دوستش از منفعت وی انتفاع بگیرد و پس از آن دوباره موتور و بایسکل را به دوست خود اعاده نماید این عمل عاریت است. به همین ترتیب گرفتن بیل، دیگ و غیره از همسایه عاریت است.

### ب- اجاره

اجاره در لغت به معنای چیزی را به مزد دادن و کرایه دادن به مزد و نیز بیع منفعت آمده است. شخصی که منفعت را اجاره می دهد موجر، کسیکه شی را و یا شخصی را به اجاره می گیرد مستاجر ویا، چیزی که منفعت آن به اجاره داده می شود ماجور و عوض و بدلی که در برابر منفعت پرداخت می شود اجر و اجرت نامیده می شود.

ماده ۴۰۵ مجلة الاحکام در تعریف اجاره می نویسد: "اجاره در لغت به معنی اجرت و گاهی به معنی ایجار نیز استعمال می شود و در اصطلاح فقها به معنی بیع منفعت معلوم در مقابل عوض معلومی است."

اما برخی از علما گفته اند: اجاره عبارت از عقدی است که به موجب آن منافع معین در برابر عوض معلوم تملک می شود.

ماده ۱۳۲۲ قانون مدنی در تعریف اجاره ذیلاً تصریح می دارد: "عقد اجاره عبارت است از تملیک منفعت مورد نظر از عینی که به اجاره داده می شود توسط اجاره گیرنده برای اجاره دهند به عوض که قابلیت بدل ردا داشته باشد."

بنأ گفته می توانیم که اجاره عبارت از عقدی است که به وسیله آن موجر منفعت عین را به مستاجر در برابر عوض معین تملیک می نماید و در مقابل مستاجر بدل عوض را به موجر می دهد.

#### **د- وقف:**

وقف در لغت به معنای حبس و منع و جلو گیری کردن است. همچنان وقف بر شی موقوف نیز اطلاق می شود که جمع آن اوقاف است. کسی را که وقف می نماید واقف ، شخصی که وقف برای او صورت می گیرد موقوف علیه و موقوف علیهم و شی ای که وقف می شود را موقوفه می نامند.

برخی از علما در تعریف وقف گفته اند: وقف عبارت از حبس عین بر حکم ملک واقف و صدقه دادن منفعت آن در جهت خیر است. ماده ۲۴۳ قانون مدنی وقف را چنین تعریف نموده است: "وقف عبارت است از حبس مال از تصرف مالکانه و بذل منفعت آن به امور خیریه."

#### **ج- وصیت**

از موارد دیگر اکتساب ملک منفعت شخصی یا حق انتفاع وصیت می باشد.

#### **ه- اباحه**

از موارد دیگر حق انتفاع یا ملک منفعت فقط اباحه است. اباحه در لغت به معنای مباح کردن و حلال کردن و جایز داشتن ، روا شمردن آمده است. در اباحه اذن ممکن است عامه باشد مانند انتفاع از منافع عام از قبیل مرورازراه ها، استفاده و تفریح در باغها، دخول در بیمارستانها و یا ممکن اذن خاص باشد مانند اذن به استعمال ملک شخص معین مانند سکونت در خانه یا رکوب حیوان.

فرق بین ملک و اباحه این است که ملک به صاحب خود صلاحیت هر نوع تصرف را در صورتی که مانع وجود نداشته باشد می دهد. در اباحه انسان صرف می تواند به موجب اذن مالک از منفعت شی منتفع شود. اذن ممکن است توسط مالک مال اعطا گردد مانند اذن به رکوب موتر. یا توسط شرع و قانون مانند انتفاع از راه ها و انهار و امثالهم.

#### **منابع و ماخذ:**

قانون مدنی

مجلة الاحكام

حقوق عینی، نظامدین عبد الله