



The Scientific Journal in Jurisprudence and Bases of Islamic law The ۱۵ rd.

Year/NO: ۱ Spring ۲۰۲۲

واکاوی مفهوم حق مالکیت و تحول خصایص آن در فقه و حقوق

مهدی غفاریان<sup>۱</sup> حسن پاشازاده<sup>۲</sup> ناصر رهبر فرش پیرا<sup>۳</sup> ناصر مسعودی<sup>۴</sup>

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۲/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۳/۲۶

### چکیده

حق مالکیت به عنوان اساسی ترین کامل ترین حق عینی انسانها بوده که از زمان خلقت انسان به وجود آمده است. مالکیت یک رابطه‌ی اعتباری بین اشخاص و اشیاء است که در قانون اساسی در اصول ۲۲ و ۴۷ (احترام به حق مالکیت) و در شرع به موجب قاعده احترام، آیه «اکل مال بالباطل» و حدیث حرمت مال مسلمانان همچون حرمت خون آنها مورد توجه و احترام قرار گرفته شده به طوری که شخص می تواند به موجب این حق، در شی مورد تملک خود به عنوان مالک هرگونه تصرفی را در محدوده قانون و شرع انجام دهد و از سوی دیگر برای افراد جامعه یک تکلیف هنجاری را به این معنا که به دامنه‌ی مالکیت شخص مالک احترام گذارند ایجاد می کند. بنابراین مالکیت از جمله مفاهیمی است که با تمامی افراد جامعه سروکار داشته و شناخت مفهومی دقیق از آن می تواند با توجه به آثاری که در جامعه دارد از اهمیت بسیاری برخوردار باشد. بین علما در مفهوم مالکیت اتفاق نظر وجود ندارد، عده ای این مفهوم را یک مفهوم مستقل نمی دانند بلکه باید یک موصوفی به عنوان محل خارجی برای آن وجود داشته باشد و عده‌ای دیگر برای این مفهوم وجود مستقل اعتباری قائلند. بنابراین مسائلی همچون دامنه‌ی مالکیت، اوصاف و ویژگی های مالکیت نیز تحت تأثیر این مفهوم قرار خواهد گرفت.

### کلیدواژه

حق مالکیت، حق عینی، خصایص مالکیت، مفهوم مالکیت، مالکیت موقت

loveemmehdi@gmail.com

hasanpashazadeh۹۶@gmail.com

javid.rahbar.farshpira@gmail.com

masoudi.naser@yahoo.com

۱. دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران

۲. استادیار گروه حقوق خصوصی، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران (نویسنده مسئول)

۳. استادیار گروه حقوق خصوصی، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران

۴. استادیار گروه حقوق خصوصی، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران

## مقدمه

مالکیت را از ابعاد مختلف تاریخی، اجتماعی و سیاسی می‌توان مورد مطالعه قرار داد. اما از لحاظ حقوقی، «مالکیت» کامل‌ترین نوع حق عینی بوده و حقی است که به موجب آن مال به طور مطلق و دائمی در انحصار و تحت اختیار شخص خاص قرار می‌گیرد. برخی معتقد هستند که مالکیت از زمان خلقت انسان به وجود آمده. اما برخی دیگر معتقدند که ایجاد مالکیت به «۲۵۰۰» سال قبل از میلاد مسیح بر می‌گردد. به نظر آنها پیدایش مفهوم مالکیت متقارن با انقضای دوره تاریخی صید و پیدایش دوره کشاورزی بود. زیرا انسان در مرحله صیادی برای تامین معاش ملزم نبود در جای ثابتی مستقر شود. در صورتی که در دوره کشاورزی به حکم ضرورت در دوره کشت مجبور بوده تا مدتی در جای ثابتی توقف کند تا به کار و فعالیت بپردازد و در همان نزدیکی برای مراقبت از محصول، سکنی گزیند و با کار کردن تدریجی در جای ثابت، علقه با زمین پیدا کرده و فکر اختصاصی بودن زمینی که معلول رابطه انسان با زمین می‌باشد انس گرفته است. بدین ترتیب گمان می‌رود که «کار» منشأ تاریخی حقوق خصوصی در زمین بوده که به مرور ایام و به صورت مالکیت ظاهر گردیده است.

مالکیت و حقوق مرتب بر آن از دیرباز مورد توجه حکومت‌ها و پادشاهان بوده که در منشور کوروش نیز به آن توجه شده است. در «پنج» قرن قبل از میلاد در یونان و روم مالکیت به مفهومی که امروزه در «حقوق فرانسه» مطرح می‌باشد، مشابهت داشته است. مالکیت در حقوق اروپا، حق بهره برداری و در اختیار داشتن مال به نحو «مطلق» است. در حقوق غرب دو دیدگاه مطرح شده است. برخی حق مالکیت را یک حق شخصی می‌دانستند که از طبیعت و شخص انسان، قابل تفکیک و جدایی نیست و بر این اساس حق دارد هرگونه استفاده و انتفاع شخصی از مال را بنماید و نیازی نیست به منافع عموم و جامعه توجهی داشته باشد. بر اساس دیدگاه دیگر، مالکیت یک وظیفه و کارکرد اجتماعی است که جامعه بر عهده فرد قرار می‌دهد تا در راستای اجرای وظیفه اجتماعی خود از آن بهره‌گیرد و نمی‌تواند از مال استفاده بکند که برخلاف منافع عمومی باشد و یا منافع عمومی را به خطر بیندازد. در تنظیم قانون مدنی فرانسه و اعلامیه حقوق بشر براساس دیدگاه «فرد گرایان» بوده، بدین معنا که مالکیت را به عنوان حق شخصی مطرح نموده‌اند و نه یک تکلیف اجتماعی.

## ۱. حق

لغت نامه دهخدا معانی متعددی برای این واژه ذکر می‌کند که مهمترین آنها از این قرار است: راست کردن سخن، درست کردن وعده، یقین نمودن، ثابت شدن، غلبه کردن به حق، موجود ثابت و نامی از اسامی خداوند متعال. (دهخدا، ۱۳۷۳، ص. ۹۱۴۲)

در منابع فقهی اهل سنت تعارف مختلفی از حق شده است: حکم شرعی ثابت و غیرقابل انکار، مصلحت شرعی، نسبت و علاقه خاص میان صاحب حق و منافع که وی از آن بهره‌مند می‌گردد؛ اختصاص یافتن شرعی چیزی به کسی از باب تکلیف یا سلطه که شامل تمام حقوق دینی، مدنی، عمومی و مالی می‌شود؛ و هر چیزی که بر پایه حکم شرعی ثابت شده و شرع از آن حمایت کرده است. (حقیف، ۱۴۱۶، ص. ۵-۶) بسیاری از فقهای اهل سنت حق را همان حکم الهی و شماری دیگر خود را سبب و منشأ حقوق به شمار آورده‌اند. در منابع فقهی شیعه حق نزدیک به معنای لغوی آن «هر امر ثابت» به کار می‌رود، یعنی به معنای هر چیزی که شارع جعل و وضع کرده است. و مفاهیمی مانند حکم عین منفعت و حق به معنای خاص را شامل می‌شود. حق به معنای خاص فقهی نوعی سلطه قراردادی است بر عین «مانند حق تحجیر و رهن» یا بر انسانی دیگر «مانند قصاص و حضانت» یا بر امری اعتباری «مانند حق خیار در عقد». بر این اساس، حق نوعی ملک به شمار می‌رود. ولی مرتبه‌ای ضعیف از ملکیت است

که گاه از آن به «ملکیت نارسیده» تعبیر می شود. همچنان که مالکیت بر منافع مرتبه ای ضعیف تر از مالکیت بر عین به شمار می رود. به تصریح بسیاری از فقها حق به مفهوم یاد شده مانند بسیاری از امور وضعی عرفی و شرعی، وجود اعتباری دارد، نه وجود حقیقی و خارجی. به نظر حکیم شیء، مملوک «عین» گاهی مستقل و قائم به خود «اعم از عین خارجی مانند خانه، و عین در ذمه مانند ثمن در بیع نسبه» است. و گاه امری است قائم به چیز دیگر که اعتبار کردند به استناد آن به مالک ملازمه دارد؛ از این رو ملک، به «حق» تعبیر می شود، مانند حق قصاص که وابسته به وجود شخصیت جانی است و با مرگ وی، حقی وجود نخواهد داشت. پس، همه اعیان خارجی، اموال در ذمه و نیز منافع اعیان از محدوده حقوق خارج هستند، زیرا اعتبار ملکیت در آن بدون استناد به مالک ممکن است. خوی تفاوت حق را با ملک در آن دانسته است که مالکیت هم به اعیان تعلق میگیرد هم به افعال، ولی حق فقط افعال تعلق میگیرد. به نظر آخوند خراسانی، ماهیت حق، سلطه داشتن نیست؛ بلکه سلطه از احکام و آثار حکم به شمار می رود، همچنان که از آثار ملکیت نیز هست. در واقع، حق اعتباری خاص است که آثاری ویژه دارد، مانند حق خیار و حق شفعه که اثری چون سلطنت بر فسخ دارند، اما به نظر اصفهانی حق سلطنت است، اما از نوع اعتباری نه تکلیفی، زیرا سلطنت تکلیفی تنها مواردی مانند جواز فسخ و امضای عقود را در بر می گیرد و شامل حق محجوران نمی شود. به نظر او، در هر یک از مصادیق حق، اعتباری خاص با آثاری ویژه وجود دارد. مثلاً حق ولایت، به معنای اعتبار ولایت حاکم یا پدر است که اثر آن، جواد تصرف آنهاست، یا حق تحجیر به معنای اعتبار اولویت داشتن صاحب حق در زمین است. گاه دلیلی که وجود حق را اثبات کرده، آن را نوعی سلطنت شمرده است، مانند حق قصاص به استناد آیه سوره اسرا «فقد جعلنا لولیه سلطانا». با وجود این، حق همواره به معنای سلطنت نیست. امام خمینی (ره) نیز با پذیرش این دیدگاه که حق نه ملک است نه سلطنت و نه مرتبه ای از مراتب آن دو، حق را حکمی وضعی و اعتباری دانسته است که گاهی آن را عقلا و گاهی شارع اعتبار می کنند و ماهیت آن با ماهیت ملک تباین دارد، زیرا مصادیقی از حق هستند که مصادیق ملک نیستند، مانند حق نشستن در مکانی از مسجد به استناد پیشی گرفتن در استقرار در آن مکان، ضمن آنکه این حق، ملک نیست. البته وی بر خلاف اصفهانی، با استناد به نظر عرف و عقلا، مفهوم حقوق را در همه اقسام و مصادیق آن یکسان و ویژه حق را مشترک معنوی دانسته است. به نظر او، نمی توان حق را در هر مورد آن دارای مفهومی مستقل و جدا دانست.

## ۲. مالکیت

شیخ انصاری ملکیت را نسبتی میان مالک و مملوک قرار داده است که از یک حکم تکلیفی انتزاع می شود. اما وی در جای دیگری از ملکیت به سلطنت فعلیه یاد کرده است. (انصاری، ۱۳۶۶، ص. ۷۹) یزدی آن را عبارت از سلطنت دانسته (طباطبایی یزدی، ۱۹۵۸، ص. ۵۷ و ۵۸)، علامه نائینی مرتبه ای از مقوله جده (آملی، ۱۴۱۳، ص. ۸۴)، و آخوند خراسانی آن را نوعی اضافه خوانده اند. (خراسانی، ۱۳۲۱، ص. ۳۰۷) در عبارت محقق اصفهانی، ملکیت به معنای واحد بودن، داشتن و دارا بودن دیده می شود. (جزائری المروج، ۱۴۱۶، ص. ۱۱۵) در مصباح الفقاهه، برخی از فقها مالیت را به احاطه و سلطنت تعریف نموده اند. (توحیدی، ۱۳۷۱، ص. ۴۴) برخی از فقهای اهل سنت نیز از ملکیت به اختصاص یاد کرده اند. (زحیلی، ۱۹۸۴، ص. ۵۶)

حقوقدانان نیز در خصوص تعریف مالکیت اتفاق نظر ندارند. گروهی آن را رابطه ای میان شخص و چیز مادی می دانند که قانون آن را معتبر شناخته است. (امامی، ۱۳۷۳، ص. ۷۳) برخی می گویند: این رابطه به شخص مالک، حق همه گونه تصرف و انتفاع را می دهد. (صفایی، ۱۳۵۰، ص. ۲۳۰) برخی نیز به جهت دشواری تعریف، فقط به شمارش عناصر آن اکتفا نموده اند. (جعفری

لنگرودی، ۱۳۷۳، ص. ۸۸-۹۱) در بعضی از نوشته های حقوقی آمده است: «مالکیت حقی است دایمی که به موجب آن شخص می تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به اختصاص دهد و به هر طریق که مایل است از تمام منافع آن استفاده کند». (کاتوزیان، ۱۳۷۴، ص. ۱۶۳)

#### ۴. خصایص مالکیت

از مجموعه روایات و به ویژه حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» (مجلسی، ۱۳۸۱، ص. ۲۷۲). که پشتوانه ای محکم، در ادله «عقل» و «نقل» دارد اختیار تام مالک بر مال خویش و سلطه مالکانه اش در کلیه تصرفات مربوط به دارایی خود استخراج شده است که از این اصل چند نتیجه حاصل می شود:

##### ۴-۱. اطلاق مالکیت

در معنای حقوقی، «مطلق بودن» بدین معناست که مالک حق دارد ضمن ارتباط مستقیم با مالش از آن بهره برداری و استفاده نماید. بنابراین، مالکیت عام و فراگیر است و به مالک اختیار می دهد هرگونه «تصرفی» که بخواهد در مال خود بنماید. مطابق ماده ۳۰ قانون مدنی: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد». همانگونه که اصل ۴۰ قانون اساسی مقرر می دارد: «هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد». با توجه به اصل ۴۴ و ۴۷<sup>۱</sup> قانون اساسی این نکته برداشت می شود که اصل تسلیط، مفهوم پیشین خود را ندارد و مالکیت وسیله ای برای حفظ منافع عمومی است و تنها در مواردی مورد حمایت قانونگذار قرار می گیرد که شیوه اکتساب و اجرای آن در مسیر هدفهای قانونگذاری باشد. (صفایی، ۱۳۸۸، ص. ۱۶۸) مانند قوانین اصلاحات اراضی، قانون زمین شهری، قانون روابط موجر و مستاجر و لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، نظامی دولت و قانون سازمان برق ایران

در «حقوق اروپا» مطلق بودن مالکیت، تحت تأثیر شرایط سیاسی زمان خود بوده است، استعمال صفت مطلق در اروپا در جهت تثبیت مالکیت، در مقابل مالکیت های دولتی و حمایت از «لیبرالیزم»<sup>۲</sup> است این کلمه بر نکته سیاسی تکیه داشته که «هر فرانسوی باید بتواند لویی شانزدهم بشود» بنابراین «مطلق بودن» بدین مساله توجه داشت. تا از مالکیت در مقابل غضب و تجاوز جلوگیری کند و افراد بتوانند در برابر قدرت دولت، از مال خود محافظت کنند.

##### ۴-۲. انحصار مالکیت

در این معنا، مالک حق دارد به تنهایی و به صورت کامل، حقش را اجرا کند و هیچکس بدون اذن و اجازه او حق تصرف در مال او را ندارد، مطابق ماده ۳۱ قانون مدنی: «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی توان بیرون کرد مگر به حکم قانون» معنای انحصاری بودن مالکیت، چنان با اطلاق درآمیخته است که جدایی بین آن دو مشکل است، اما هرگاه، «انحصار» در مقابل معنای «اطلاق» قرار گیرد به معنای «عدم تجزیه» است. این حق، موجب ایجاد بسیاری از آثار حقوقی می گردد و حتی عدم رعایت این

۱ - اصل ۴۴ ق.ا: «مالکیت در این سه بخش تا جایی که با اصول دیگر این فصل مطابق باشد و از محدوده قوانین اسلام خارج نشود و موجب رشد و توسعه اقتصادی کشور گردد و مایه زیان جامعه نشود مورد حمایت قانون جمهوری اسلامی است. تفصیل ضوابط و قلمرو و شرایط هر سه بخش را قانون معین می کند.»  
 - اصل ۴۷ ق.ا: «مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است. ضوابط آن را قانون معین می کند.»

حق، ممکن است دارای عناوین مجرمانه مثل سرقت یا تصرف نامشروع و کلاهبرداری شود. حکم «وضعی» آن نیز، لزوم رد مال به مالک است.

مالکیت آن گونه که برخی می‌اندیشند حقی است که در دامان حقوق پرورش یافته و برای «استفاده انحصاری» از اشیاء، مورد حمایت قرار گرفته است. انحصاری بودن این حق، شرط نخستین و سنگ ریزین مالکیت خصوصی است با آن چنان که قاضی هُمز در این باره می‌نویسد: «مالکیت، آفریده قانون، از ارزش اقتصادی سرچشمه نگرفته است. زیرا، ارزشهای معاملهای، می‌تواند عمداً از بین برود و بلاجبران باقی بماند. مالکیت وابسته است به وصف ممانعت از هر گونه معارضه توسط قانون» (Bhalla, R.S. ۲۰۰۲.p31 Property). اهمیت این جنبه از مالکیت بوده است که بلکستون شارح معروف کامن‌لا را نیز بر آن داشته تا در جملاتی مشهور آن را به تصویر کشد. وی در این باره می‌نویسد: «مالکیت آن سلطه مستبدانه و یگانه‌ای که فرد مدعی آن بوده و آن را نسبت به اشیاء خارجی در جهان با ممانعت کامل سایر افراد جامعه اعمال می‌کند» (Blackstone, sir William. ۱۸۹۷, p167). دیوان عالی کشور آمریکا نیز بر این امر صحه گذارده و برای نخستین بار در سال ۱۹۷۹ در دعوی کیسر آنتنا علیه ایالات متحده، انحصاری بودن مالکیت و حق ممانعت سایرین را مولفه اصلی مالکیت اعلام نموده است و در دعوی دیگری نیز بر این نظریه تأکید کرده است. (Anderson, Jerry L. ۲۰۰۶, pp541, 542).

مالکیت خصوصی بیشترین حد از انحصار را میان سایر اقسام مالکیت داراست. بدین ترتیب مالک قادر است تا از استفاده سایرین از منابع بدون اجازه قبلی ممانعت به عمل آورد. اما جنبه انحصاری مالکیت در موارد اندکی بصورت کامل وجود دارد و محدود نشده است، زیرا انحصار مطلق خود به ناکارآمدی آن می‌انجامد. (ایران‌شاهی و دیگران، ۱۳۹۲، ص. ۸-۳۰)

#### ۳-۴. دوام یا دائمی بودن مالکیت

دائمی بودن مالکیت، بدین معناست که گذشت زمان هرچند طولانی، و عدم استفاده مالک از مال خود موجب سلب حق مالکیت از وی نمی‌گردد. در «فقه امامیه» برخی با استناد به جمله امام علی (ع) «الحق القَدیم لا یبطله شیء یعنی حق گذشته را هیچ چیز از بین نمی‌برد» چنین گفته‌اند که با دقت در جمله ایشان که لفظ «شیء» را در سیاق نفی آورده است. چنین برداشت می‌شود که گذشت زمان حق را از بین نمی‌برد و هیچ دستاویزی نمی‌تواند حقوق افراد را پایمال کند و «خداوند» که شارع است در هیچ آیه‌ای از اسباب «ابراء ذمه» و یا از «اسباب تملک» و یا از اسباب «اسقاط حقوق»، «مرور زمان» را ذکر نکرده است و «فقهها» نیز چنین مسأله‌ای را ذکر نکرده‌اند. (مطهری، ۱۳۷۵، ص. ۱۱۲)

بنابراین، حق مالکیت، یک حق موقت و محدود به زمان نمی‌باشد. البته در موردی مثل تلف شدن موضوع آن یا «اعراض» مالک، حق مزبور «زایل» می‌شود.

در حقوق «فرانسه» نیز این ویژگی، مورد توجه قرار گرفته و در آراء قضات متجلی گردیده است، در سال «۱۹۵۰» در مورد زمینی که مالک آن، «۷۰» سال از آن استفاده نکرده و رها کرده بود. «دیوان عالی کشور فرانسه» اعلام کرد: «مالکی که از حقش، بخاطر محرومیت موقت بر اثر عوامل طبیعی استفاده نکرده است، پس از رفع مانع به ملکیتش بر می‌گردد»<sup>۱</sup> اما موضوعی که این رساله را

۱ - در سال ۱۸۲۴ یک خانواده، که مالک یک تالاب بودند. زمین خود را در اثر یک طوفان عظیمی که اتفاق افتاد، از دست دادند و ارتباط بین دریا و تالاب شد که تالاب جزء دریا شد. و بعنوان بخشی از دریا درآمد. پس از آن به تدریج نوار ساحلی به عقب رفته دوباره پس از هفتاد سال تالاب ظاهر گشت و ورثه مالک، تقاضای تعیین حدود مالکیتشان را نمودند. دیوان عالی کشور فرانسه اعلام نمود بر اساس یک اصل روشن و با توجه به این که مانع طبیعی امکان استفاده مالک از مالش را سلب کرده است و مالک نتوانسته مالکیتش را حفظ کند. پس از رفع این مانع طبیعی، مالکین حق دارند مال خود را تصرف کنند و مانع طبیعی نمی‌تواند موجب سلب مالکیت ایشان گردد.

به خود مشغول کرده است این است که این ویژگی تا چه مقدار، در حقیقت مالکیت، نقش داشته، که باید مورد بررسی قرار گیرد. این ویژگی از سوی برخی از فقها و حقوقدانان مورد تردید قرار گرفته است. که ما در این جا به بررسی ادله منکران و معتقدان مشروعیت مالکیت موقت می پردازیم.

### ۵. دلایل قائلین به دوام مالکیت

دلایل قائلین به دوام مالکیت پس از بررسی مجموعه کلمات فقها و حقوقدانان برمی آید که به طور کلی پنج دلیل بر ویژگی دوام مالکیت اقامه شده است. از این تعداد یک دلیل بیشتر رنگ فلسفی دارد و دو دلیل به جنبه فقهی مالکیت اشاره می کند و دو دلیل نیز از دیدگاه حقوقی مسئله را مورد بررسی قرار داده است که ما به ترتیب به ذکر آنها مبادرت می کنیم.

#### ۱-۵. دلیل فلسفی

اولین دلیل بر دوام مالکیت آن است که زمان در اعیان راه ندارد. زیرا فلاسفه بر این عقیده اند که جوهرها قابل تقیید به زمان نیستند و زمان نمی تواند بر تعیین و اندازه گیری جوهر به کار رود، و عین هم از جمله جوهر است. قابل تقدیر و تحدید به زمان نیست. مثلاً نمی توان گفت: کتاب امروز، کتاب فردا و ... و نمی توان گفت: این کتاب نسبت به زمان های مختلف فرق می کند و یکی غیر از دیگری است. اما منافع که از اعراض است می تواند به زمان محدود شود و بر همین اساس تملیک منفعت موقت و محدود به زمان امکان پذیر است. ولی در اعیان ممکن نیست، بنابراین تملیک موقت عین به دیگری قابل تصور نیست. (توحیدی، ۱۳۷۶، ص. ۴۸۸)

برخی در نقد این استدلال گفته اند: درست است که عین از جمله جوهر هاست و قابل تقدیر و تعیین به وسیله زمان نیست. اما تملیک موقت عین به معنای تغییر عین به زمان نیست. توضیح آنکه وقتی شخصی فرضاً کتابی را برای مدت مشخصی به دیگری تملیک می کند این شخص در حقیقت مالکیت کتاب را مقید و محدود به زمان کرده است، نه خود کتاب را، و به بیان روشن تر تملیک موقت، یعنی مالکیت عین در قطعه مشخصی از زمان به دیگری منتقل می شود نه آنکه عین مقید به زمان، به دیگری تملیک گردد. بنابراین هیچ اشکال و مانعی وجود ندارد که مالکیت با توجه به قطعات زمانی به قطعات مختلف تقسیم شود و تقسیم مالکیت یک عین با توجه به قطعات زمانی، مستلزم تقیید خود عین به زمان نیست. (موسوی خویی، ۱۳۷۱، ص. ۳۰)

از این گذشته، اگر این استدلال را در مورد اعیان بپذیریم و تملیک وقت اعیان را بر این اساس مورد تردید قرار دهیم، در بسیاری از موارد «اجاره» با مشکل مواجه خواهد شد. زیرا اجاره به نظر بسیاری از فقها عبارت است از «تملیک منفعت در مقابل عوض معلوم» و در موارد بسیاری، منفعت مورد اجاره از اعراض نیست. بلکه از اعیان خارجی می باشد. یعنی منفعت عین مورد اجاره، خود اعیان است. مثل: اجاره درخت برای میوه آن و اجاره زن برای شیر دادن. (موسوی خوی، ۱۳۷۱، ص. ۳۰)

#### ۲-۵. قاعده تسلیط

دلیل دیگری که بر عنصر دوام مطرح شده است، استناد به قاعده تسلیط می باشد. برخی از محققان بر این عقیده اند که در حقوق اسلام با استناد به قاعده تسلیط، وقتی فردی مالک چیزی شد تا زمانی که مالک آن است، بدون مقید بودن به زمان خاص حق استفاده و بهره برداری از آن را دارد. و یکی از تفاوت های مالکیت عین و مالکیت منافع (اجاره) نیز همین است که مالک و به طور کلی کلیه اشخاصی که از طرف مالک حق استفاده و انتفاع از ملکی را پیدا می کنند، مقید به زمان و وقت خاص نیست، همچنانکه در حق انتفاع اشخاص دیگر فقط در محدوده زمانی مشخصی امکان پذیر است. (محقق داماد، ۱۳۸۱، ص. ۱۰۷) بنابراین ویژگی

دائمی بودن مالکیت را می‌توان از قاعده تسلیط استفاده کرد. در نقد این دلیل گفته شده است مفاد قاعده تسلیط آن است که اشخاص بر اموال خود مسلط هستند و حق هرگونه تصرف و استفاده‌ای را در اموال خود دارند. ولی این مسئله که مالکیت دائمی است یا موقت از قاعده فوق استنباط نمی‌شود. به عبارت دیگر مضمون این قاعده تسلط کامل مالکان بر اموال خود است و این معنا در مورد مالکیت موقت هم قابل جریان است. یعنی مالک در زمان مالکیت خود چه دائمی و چه موقت مسلط بر اموالش بوده و قادر به تصرف و استفاده از مالش است، بنابراین نمی‌تواند دوام مالکیت را مستقیماً از این قاعده استنباط کرد.

### ۳-۵. عدم سابقه شرعی مالکیت موقت

برخی گفته‌اند، مالکیت موقت سابقه‌ای در شرع ندارد، و از این رو نمی‌توان چنین امری را مشروع دانست. برخی فقها صحت عقود معاوضی را موقوف به اذن شرع و سابقه آن در زمان شارع و عدم رد آن توسط معصوم (ع) می‌دانند. و معتقدند چون مالکیت موقت در زمان شارع وجود نداشته است و امضای شارع یا عدم رد معصوم درباره آن محرز و ثابت شده نیست، لذا مشروعیت ندارد. از دیدگاه این فقها تنها عقود معهوده و شناخته شده که در زمان شارع هم وجود داشته است، می‌توانند معتبر باشند. لذا معاملات مستحدثه که در مرثی و مستمع معصوم نبوده‌اند غیرشرعی هستند. محقق نائینی از پیروان این نظریه است، می‌گوید: «المعاملات المستحدثه التي لم تكن في زمان الشارع كالمعاملات المعروفة فس هذا الزمان (البیمه) انها اذا تدرج في عموم احل الله البيع» و «و اوفوا بالعقود» (سوره مائده، آیه ۱) «و نحو ذلك فلا يحوز ترتيب آثار الصحه عليها». (نائینی، ۱۴۲۴، ص. ۱۹) این سخن در کلمات برخی از فقها به چشم می‌خورد. لیکن برخی دیگر از فقها به پاسخگویی آن پرداخته و گفته‌اند: اولاً: سابقه نداشتن امری در شرع نمی‌تواند در همه موارد دلیل بر ممنوعیت و عدم مشروعیت آن باشد. شاید بتوان این عقیده را در مورد عبادات پذیرفت چرا که عبادات، اموری توقیفی هستند و اگر امری سابقه‌ای در شرع نداشته باشد نمی‌توان آن را به عنوان عبادت پذیرفت. اما در بخش معاملات که قسمت عمده آن به عرف واگذار شده است، پذیرش این عقیده به طور مطلق صحیح نیست. به ویژه در مورد موضوعات و مفاهیمی که حقیقت شرعی و متشرعه ندارد و توضیح آن به عرف محول شده است. از سوی دیگر مالکیت، امری اعتباری است که چگونگی آن تابع نحوه اعتبار آن می‌باشد و به همین دلیل قابل توقیف و تأیید است. ثانیاً مالکیت موقت سابقه روشن فقهی دارد و مواردی را در فقه می‌توان یافت که مالکیت موقت از سوی فقها پذیرفته شده است. (موسوی بجنوردی، ۱۴۱۰، ص. ۲۴۲)

### ۴-۵. عدم انفکاک بین عین و مالکیت

دلیل دیگری که برای دوام مالکیت اقامه شده این است که دوام مالکیت، نتیجه منطقی ویژگی انفکاک ناپذیر مالکیت از عین است. به عقیده حقوقدانان یکی از ویژگی‌های مالکیت آن است که همواره با مملوک همراه بوده، تا وقتی که شیء مملوک، تنها در صورتی که زایل می‌شود که آن شیء منعدم شود و تا وقتی که شیء مملوک وجود دارد حق مالکیت مربوط به آن نیز وجود دارد. تفکیک ناپذیری مالکیت از مملوک، به معنای عدم انتقال آن به افراد دیگر نیست. بنابراین ارث و انتقال مالکیت، منافاتی با دوام مالکیت شیء با معنای فوق ندارد. چرا که حق مالکیت در این موارد، قطع نشده تا مجدداً ایجاد شود. به عبارت دیگر مالکیت منتقل الیه و ورثه ادامه مالکیت سابق وارث و ناقل است. (امامی، ۱۳۸۴، ص. ۴۲)

به نظر برخی دیگر، ویژگی دوام مالکیت به معنای فوق به این معنا نیست که مالکیت از وجود فیزیکی و خارجی مملوک جدا نمیشود. چرا که انفکاک ناپذیری حق مالکیت از وجود فیزیکی خلاف واقعیت مسلم است. و لذا باید گفت: منظور از جدا نشدن

حق مالکیت از شیء مملوک این است که اگر بخواهد در عالم حقوق مطرح شده، موضوع حق و تکلیف قرار گیرد ناچار بایستی متصل به حق مالکیت مالکی باشد. زیرا حق مالکیت اولین و فراگیرترین حق عینی بر اموال است و سایر حقوق عینی در حقیقت زاییده و فرع آن می باشد. پس نمی توان در عالم حقوق مالی را تصور کرد که همراه با حق مالکیت مالک نباشد. در پاسخ به این استدلال گفته شده است. جدا نشدن مالکیت از وجود اعتباری مال در عالم حقوق، اگر چه سخنی صحیح و قابل قبول به نظر می رسد، اما بدان معنی نیست که مالکیت قابل تقیید به زمان نمی باشد. زیرا انفکاک ناپذیری مالکیت، یعنی حق مالکیت از شیء مملوک جدا نمی شود نه اینکه از شخص مالک قابل انفکاک نباشد و تفاوتی بین انتقال مال به وسیله اسباب ناقله مالکیت و مالکیت موقت به نظر نمی رسد. بنابراین همانگونه که انتقال مالکیت از یکی به دیگری ضروری به دوام آن نمی زند در مالکیت موقت نیز چنین امری مضر نیست. در مالکیت موقت که مال از مالک مثلاً به مدت یک سال به دیگری منتقل می شود پس از سپری شدن یک سال، مالکیت عین زایل نمی شود. بلکه به همان مالک اصلی باز می گردد بنابراین هیچ گونه انفکاک بین مالکیت و مال صورت نمی گیرد.

بر این اساس هر چند اگر ویژگی انفکاک ناپذیری مالکیت از شیء مملوک را بپذیریم اما نتیجه منطقی آن، بطلان مالکیت موقت نیست.

#### ۵-۵. طبیعت مالکیت

دلیل دیگری که توسط حقوقدانان مطرح شده این است که تقیید مالکیت به زمان با طبیعت مالکیت منافات دارد. زیرا مهم ترین ویژگی مالکیت آن است که مالک میتواند در ملک خود تصرف کند و دایره اختیارات مالک تا حدی است که حتی می تواند مالش را از بین ببرد و نابود سازد با توجه به این ویژگی می توان گفت: مالکیت موقت با طبیعت مالکیت و عناصر تشکیل دهنده آن منافات دارد زیرا پذیرش مالکیت موقت بدان معناست که برای مالک موقت نیز همان اختیارات و حقوق مالک دائمی وجود داشته باشد درحالی که مثلاً چنانچه فرض کنیم که مالکیت محدود و مقید به یک سال شده است در این صورت اگر مالک موقت در خلال این یک سال که مالک آن است در آن مالک اصلی می شود؟ بنابراین یا باید مالک موقت را از تصرف و از بین بردن مال در طول یک سال ممنوع سازیم تا مال به مالک اصلی برگردد که در این صورت مالکیت موقت چیزی جز حق انتفاع موقت نیست زیرا چنین مالکیتی تفاوتی با حق انتفاع ندارد چون در حق انتفاع هم مالک می تواند از مال بهره مند شود، ولی حق از بین بردن و انعدام آن را ندارد و یا آنکه قائل به عدم جواز تصرف و از بین بردن مال توسط مالک موقت شویم که در این صورت چنین ملکیتی دیگر مالکیت نیست. گرچه دلیل فوق در کلمات فقها دیده نمی شوند لیکن غالب فقها که بر بطلان مالکیت موقت پای فشرده اند آن را امری غیر معقول و غیر قابل تصور دانسته و بر همین اساس، مشروعیت آن را مورد تردید قرار داده اند. (بحرانی، ۱۴۰۵، ص. ۱۲۸) اما بعید نیست که منظور آنان از این سخن، اشاره به دلیل فوق باشد. در پاسخ باید گفت: اولاً در مالکیت دائم نیز مالک شرعاً مجاز به هر نوع تصرف و تخریب و از بین بردن مال نیست ثانیاً: در مالکیت دائمی مشاع نیز مالک بدون اذن شریک نمی تواند در مال مورد شرکت هرگونه تصرف انتقالی یا تخریب کند ثالثاً: گفتیم که حق مالکیت، رابطه اعتباری بین مالک و مال است و اشاره شد که قدرت و سلطه مالک بر استفاده و تصرف در آن مال یا انتقال و اخراج از مالکیت و اتلاف آن برخاسته از حق مالکیت و از آثار آن است. بر این اساس می توان مالکیت موقت را صرفاً به این دلیل که مالک قدرت بر اتلاف مالش را در مدت معین ندارد، منافای با طبیعت مالکیت دانسته زیرا قدرت مالک بر اتلاف مال خود، اگر چه برخاسته از طبیعت حق مالکیت است ولی جزء آن



نیست به عبارت دیگر، سلطه مالک اتلاف مال از آثار مالکیت است که به استناد قاعده تسلیط برای مالک ثابت شده است نه از اجزای طبیعت یا لوازم ذاتی و جدا نشدنی آن. بنابراین می توان تصور کرد که رابطه مالکیت بین مالک و مال برقرار باشد ولی مالک به دلایل مختلف، حق از بین بردن مالش را نداشته باشد. در این مورد که نمونه‌های آن هم در فقه کم نیست اگرچه مالک، سلطه کامل بر مال ندارد، ولی اعتبار مالکیت توسط عقلا همچنان به قوت خود باقی است.

بنابراین، نمی توان از فقدان آثار مالکیت در مواردی خاص، نفی مالکیت را اثبات کرد و نه می توان از وجود آثار مالکیت در موردی، به وجود و عدم مالکیت پی برد، زیرا آثار مالکیت، لازمه ذات مالکیت نیستند تا وجود و عدم آنها همیشه ملازم با وجود و عدم مالکیت باشد. به بیان روشن تر آثار مالکیت یعنی حق تصرف در مال و نقل و انتقال و اتلاف آن اثر طبیعت هر ملک نیست. بلکه اثر ملک مطلق است. بنابراین نهایت چیزی که فقدان آثار مالکیت در یک مورد اثبات کرد آن است که در آن مورد خاص مالکیت مطلق وجود ندارد نه اینکه مطلقاً مالکیتی وجود ندارد. (موسوی بجنوردی، ۱۴۱۰، ص. ۲۸۲)

البته باید دانست که فقدان تمام آثار مالکیت می تواند دلیلی بر انتفای اصل مالکیت باشد. چرا که عقلاء هیچ گاه بدون دلیل و فایده، مالکیت را اعتبار نمی کنند. به عبارت دیگر اعتبار مالکیت همواره متوقف بر این است که اعتبار فی الجمله دارای اثری است. زیرا اعتباری که فاقد اثر و نتیجه است لغو بوده و از سوی عقلاء صورت نمی گیرد اگر همه آثار مالکیت از مالی سلب شود و مالک از همه تصرفات مالکانه ممنوع گردد، عقلاء دیگر برای چنین مالکی حق مالکیت را اعتبار نمی کنند. (امام خمینی، ۱۴۱۰، ص. ۱۳۳) اما سلب یک یا چند اثر از آثار مالکیت به طبیعت آن منافات ندارد. چرا که سایر آثار و نتایج باقی بوده و همین برای صحت اعتبار مالکیت توسط عقلاء کافی است.

## ۶. وقوع مالکیت موقت در فقه

موارد متعددی را میتوان یافت که فقها در آن قائل به مالکیت موقت شده‌اند این موارد نشان می دهد که مفهوم مالکیت موقت در میان فقها امری ناشناخته و مبهم نبوده بلکه در پاره‌ای موارد به مشروعیت آن معتقد شده اند. به عنوان نمونه به چند مورد اشاره می شود:

### ۱-۶. وقف موقت

فقها در این مسئله اختلاف نظر دارند که آیا می توان مالی را در مدت معینی بر گروهی و پس از آن مدت، بر عهده دیگری وقف باشد؟ مثلاً شخصی خانه خود را به مدت ده سال بر زید و سپس برای فقرا وقف کند، چنین وقفی مورد بحث قرار گرفته و بسیاری از فقها چنین وقفی را صحیح و نافذ دانسته اند. صاحب جواهر در این باره می نویسد «اگر فردی مالی را برای فرزندش به مدت یک سال وقف کند و سپس آن را وقف فقراء قرار دهد در این مورد وقف صحیح شمرده شده است البته این مخالف شرط دوام است مگر اینکه بگوییم این تقیید در زمان تقیید اصل وقف است و تقیید موقوف علیهم...» (نجفی، ۱۳۷۸، ص. ۶۱)

با توجه به مبنای فوق، در مواردی که وقف، مقرون به زمان است مانند مال فوق، مالکیت موقوف علیه به صورت موقت می باشد. (طباطبائی یزدی، ۱۴۰۵، ص. ۶۶) مثلاً اگر شخصی خانه خود را به مدت ده سال بر زید و سپس بر فقرا وقف کند در چنین وقفی مالکیت زید در طول ده سال بر زید و سپس بر فقرا وقف کند، در چنین وقفی، مالکیت زید در طول ده سال ادامه دارد و پس از آن منقضی می شود. بنابراین مالکیت زید، مالکیت موقت و محدود به زمان است. (موسوی بجنوردی، ۱۴۱۰، ص. ۶۶)

مسئله دیگر در باب وقف، هنگامی مالی به چند طبقه از موقوف‌علیهم وقف می‌شود، عین موقوفه به مالکیت طبقه اول از موقوف‌علیه در می‌آید و پس از انقضای طبقه اول، در ملک طبقه دوم وارد می‌شود و به همین ترتیب ادامه می‌یابد. همچنین در صورتی که مالی به ترتیب بر زید و فقرا وقف شود، به این صورت که ده سال بر زید وقف باشد و پس از آن، فقیر و فقرا باشد، در میان فقرا این بحث مطرح شده است که رابطه طبقات بعدی موقوف‌علیهم که الان وجود ندارند یا وجود دارند ولی به دلیل وجود طبقه قبلی، مالکیت فعلی ندارند با مال موقوفه و طبقه اول چه نوع رابطه‌ای دارند؟ تردیدی نیست که طبقه بعدی، در حال حاضر مالکیت فعلی بر مال ندارد چرا که به فعلیت رسیدن مالکیت آنان منوط به انقراض طبقه سابق است. برخی از فقها همچون شیخ انصاری قائل به ثبوت مالکیتشان برای طبقه معدوم شده‌اند به عقیده وی طبقه معدوم دارای اختصاص موقت نظیر اختصاص بطن موجود است که با صیغه وقف، انشاء و ایجاد شده و فقط در تحقق و وجود خارجی از آن متأخر است. به عبارت دیگر عین موقوفه در عین حال که ملک فعلی طبقه موجود است، مالکیت طبقه معدوم نیز است. یعنی واقف با صیغه وقف، دو نوع مالکیت انشاء کرده است؛ یکی مالکیت فعلی برای طبقه موجود و دیگری مالکیت برای معدومان. نتیجه این مبنا این است که اگر عین موقوفه در موارد جواز بیع عین موقوفه فروخته شد. ثمن آن همانند مبیع، ملک فعلی طبقه موجود و ملکیت طبقه معدوم است. (انصاری، ۱۴۱۶، ص. ۱۶۸) پس از شیخ انصاری برخی از فقها مالکیت طبقه معدوم را نپذیرفته‌اند. به عنوان مثال: محقق اصفهانی در این باره می‌گوید: «معدومان، هیچ گونه حق جعل شده‌ای از ناحیه شارع ندارند و مالکیتشان، هم سنخ خاص از مالکیت نیست، بلکه مالکیتشان، قابلیت مالکیت است نه چیز دیگر». (اصفهانی، ۱۴۱۸، ص. ۲۶۵)

صاحب عروه در ملحقات وقف را بر کسی که غالباً منقرض می‌شود، صحیح می‌داند. چون وقف عبارت از ایقاع است نه تملیک، وی در ادامه می‌نویسد: «تملیک در این معنا این است که مالک زمان معینی از مالکیت را از ملک خود اخراج نموده است و این امر ممنوع نیست». (طباطبایی یزدی، ۱۴۰۵، ص. ۱۹۵)

## ۲-۶. بدل حیلولة

مالکیت بدل حیلولة مورد اختلاف فقهاست. برخی بدل حیلولة را ملک مالک عین غصب شده می‌دانند و برخی دیگر تنها اباحه تصرف در آن را برای مالک ثابت دانسته‌اند. بدل حیلولة، غرامت و خسارتی است که به مالک عین داده می‌شود و به مالکیت مالک عین درمی‌آید ولی مالکیت او دائمی و مستمر نیست بلکه مالکیتی موقت است یعنی تا زمان تعذر رد یا استرداد عین مغضوبه باقی است زیرا در بدل حیلولة، عین موجود است و در مورد وجود اصل عین، خساراتی وارد نشده است و خسارت، محدود به زمان معینی است و تدارک آن هم تا زمانی که سلطنت مالک بر عین باز گردد. بنابراین مالکیت موقت در بدل حیلولة تحقق یافته و برخی فقها بدان معتقد شده‌اند. (موسوی بجنوردی، ۱۴۱۰، ص. ۸۰)

## ۳-۶. اجاره به شرط تملیک

به عقیده برخی از حقوقدانان در موارد خاصی از قراردادها نیز می‌توان رد پای مالکیت موقت را یافت. مثلاً هر گاه انتقال مالکیت در بیع به بعد موکول شده باشد. مانند قراردادهای اجاره به شرط تملیک که فروشنده مالکیت آن را تا پرداخت کلیه اقساط برای خود حفظ می‌کند مالکیت فروشنده موقت خواهد بود و پس از مدت معین در قرارداد، مبیع به مالکیت خریدار در خواهد آمد. (صفایی، ۱۳۷۵، ص. ۶۶)

**۶-۴. مهایات**

در عقد شرکت در صورتی که شرکاء نتوانند در یک زمان از مال مورد مشارکت استفاده کنند، می توانند با توافق بر استفاده وسایل هر کدام در زمان خاص، منافع بر اساس نسبت شرکت تقسیم کنند، این توافق را تقسیم مهایاتی گویند. با توجه به ویژگیهای عقد شرکت و قصد طرفین قرارداد در مالکیت موقت، به نظر می رسد، مالکیت مشاع و تقسیم مهایاتی بهترین و نزدیک ترین مصداق در مالکیت موقت است. در این روش هر چند باز هم مالکیت به طور کامل و مستقل ایجاد نمی شود و تصرفات و انتفاعات باید در حد اذن سایر شرکاء باشد. ولی به هر حال استفاده کننده یکی از مالکان عین محسوب می شود. البته تقسیم به مهایات را نمی توان در ضمن خود عقد شرکت شرط کرد و باید آن را به وجه الزام آور دیگری لازم نمود.

بنابراین، از مجموعه موارد فوق میتوان به این نتیجه رسید که مالکیت موقت، دست کم در نزد عده زیادی از فقها امری ممکن و قابل تصور، بلکه مشروع بوده و لذا در مواردی به آن معتقد شده اند. همین مقدار نشان می دهد که اجماع ادعا شده بر بطلان مالکیت موقت امری غیر قابل قبول است.

## نتیجه گیری

حق مالکیت یکی از اساسی ترین و عینی ترین حقی است که از آغاز آفرینش بشریت تا به حال شناخته شده است. حق مالکیت از دیرباز مورد توجه بشریت بوده و در طول تاریخ همیشه در حال تحول و تغییر بوده است به طوری که امروزه با قالبهایی از مالکیت روبرو هستیم که مفهوم حق مالکیت را در بعد خصایص آن به چالش کشیده است به طور مثال میتوان به مالکیت موقت، مالکیت تایم شر یا مالکیت زمانی، مالکیت عمومی، مالکیت معنوی، قانون پیش فروش آپارتمان، حق سرقفلی، مالکیت در بورس و سهام و ... اشاره نمود، که با مفهوم اطلاق، انحصار و دائمی بودن مالکیت و طبیعت مالکیت در تناقض هستند. مالک دیگر آن آزادی تمام در اعمال حق مالکیت خویش ندارد بلکه آزادی و اراده مالک تا زمانی مورد حمایت قانون هست که موجب سلب اراده، آزادی و اضرار دیگران نباشد. به طور کلی می توان گفت حق مالکیت با مفهوم آنچه در مورد مالکیت در گذشته بوده توسط قانون و نیاز جامعه دچار تغییر و محدودیت هایی شده است که این امر موجب تغییر مفهوم حق مالکیت در طول زمان شده است.

اسلام به عنوان یک دین مترقی همواره به مالکیت با دیده احترام نگریسته و آن را مورد حمایت قرار می دهد. و در نظام حقوقی ایران نیز بر اساس اصول متعدد قانون اساسی ضمن تأکید بر مالکیت شخصی و حفظ حریم آن مورد عنایت قرار گرفته شده است. به طور کلی دولت به جهت منافع عمومی و با معیارهای قانونی اقدام به عمل سلب مالکیت می نماید. نظریه منافع عمومی بیشتر به یک نظریه سیاسی شبیه است تا حقوقی. بدین جهت دایره سلب مالکیت روز به روز گسترده تر میشود و این نیز ناشی از تنوع کارکردهای دولت و افزایش اشخاص حقوقی حقوق عمومی که از سلب مالکیت سود می برند، می باشند. همین تنوع و گستردگی سبب شده است که نتوانیم یک قانون واحد برای انواع سلب مالکیت حاکم نمائیم. آن چه مسلم است استفاده از حق مالکیت به صورت نامحدود عملاً امکان پذیر نیست و سلب مالکیت در واقع امتیازی است که دولت به وسیله آن منافع عمومی را حفاظت می کند. با توجه به افزایش روز افزون جمعیت و مشکلات پیچیده اجتماعی و معضل شهرنشینی و همچنین کمبود فضاها موجود، نیازمند این است که قانونگذاری از زمین های بایر و دایر شهری اشخاص خصوصی، طبق قوانین و مقررات سلب مالکیت نموده و آنها را تحت تملک خود در آورند. و مالکین این زمینها نیز موظفند زمین های مورد نیاز دولت و شهرداریها را با تقویم دولت به آنها بفروشند. سلب مالکیت ها در کارهای عمرانی و شهرسازی، که دولت و موسسات دولتی و شهرداریها طبق قوانین و مقررات و طی تشریفات بر اساس نیازهای خود اقدام به سلب مالکیت میکنند که از مهمترین مصوباتی که در این خصوص به تصویب رسیده قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ می باشد. براساس اصل کلی، هر دولت صلاحیت دارد که بر مبنای حق حاکمیت خود، مبادرت به ملی کردن هر گونه سرمایه ای در قلمرو خود بنماید. ملی کردن دارای اهداف اقتصادی، اجتماعی و سیاسی است که هم در خصوص حقوق داخلی و هم در زمینه حقوق بین المللی کاربرد دارد.

## فهرست منابع

## منابع فارسی

- امامی، سید حسن (۱۳۸۳). حقوق مدنی. جلد ۱. چاپ بیست و چهار. تهران: انتشارات اسلامیه.
- امامی، سید حسن (۱۳۸۴). حقوق مدنی. جلد ۱. چاپ بیست و پنج. تهران: انتشارات اسلامیه.
- ایران‌شاهی، علیرضا و شیخ، جواد (۱۳۹۲). تحلیل اقتصادی وصف انحصاری بودن مالکیت خصوصی. نشریه اندیشه های خصوصی. دوره ۱ شماره ۱. (ص ص. ۸-۳۰).
- بهشتیان، سید محسن (۱۳۹۰). تملک اراضی توسط شهرداریها. تهران: انتشارات مجد.
- پلوار، رحیم (۱۳۹۱). فلسفه حق مالکیت. چاپ اول. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۳). حقوق اموال. چاپ سوم. تهران: انتشارات گنج دانش.
- دهخدا، علی اکبر (۱۳۷۳). لغت نامه دهخدا. جلد ۴. چاپ اول. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- صفایی، سید حسین (۱۳۵۰). دوره مقدماتی حقوق مدنی اشخاص و خانواده. جلد ۱. چاپ دوم. تهران: موسسه عالی حسابداری.
- صفایی، سید حسین (۱۳۸۸). حقوق مدنی اشخاص و اموال. جلد ۱. چاپ نهم. تهران: انتشارات میزان.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۴). حقوق مدنی، مقدمه: اموال و کلیات قراردادها. چاپ ششم. تهران: دانشگاه علوم اداری و مدیریت بازرگانی

## منابع عربی

## قرآن

- آخوند خراسانی، محمد کاظم بن حسین (۱۴۰۶). حاشیه کتاب المکاسب. تهران: چاپ مهدی شمس الدین.
- آملی، محمد تقی (۱۴۱۳). المکاسب و البیع (تقریرات درس میرزا محمد حسین غروی نائینی). جلد ۱. قم: موسسه نشر الاسلام.
- اصفهانى، محمد حسین (۱۴۱۸). حاشیه کتاب المکاسب. قم: چاپ عباس محمد آل سباع قطیفی.
- انصاری، مرتضی (۱۴۱۶). کتاب المکاسب. قم: مجمع الفکر الاسلامی.
- انصاری، مرتضی (۱۴۱۹). فوائد الاصول. قم: مجمع الفکر الاسلامی.
- انصاری، مرتضی (۱۳۶۶). مکاسب (بیع). قم: انتشارات مطبوعات دینی.
- انصاری، مرتضی (۱۳۸۴). دانشنامه حقوق خصوصی. تهران: انتشارات محراب فکر.
- ایروانی، علی (۱۴۰۶). حاشیه کتاب المکاسب. قم: چاپ باقر مختار اصفهانى.
- بحرانی، یوسف (۱۴۰۵). الحدائق الناضره فی احکام العتره الطاهره. جلد ۱۲ و ۱۹. چاپ اول. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- توحیدی، محمد علی (۱۴۱۲). مصباح الفقاهه فی المعاملات (تقریرات درس آیت الله خوئی). قم: انتشارات وجدانی.
- توحیدی، محمد علی (۱۳۷۱). مصباح الفقاهه فی المعاملات (تقریرات درس آیت الله خوئی). جلد ۲ و ۳. الطبعة الثالثة. قم: وجدانی.
- حفیف، علی (۱۴۱۶). الملکیه فی الشریعه لاسلامیه مع المقارنه بالشرائع الوصفیه: معناها: انواعها، عناصرها، خواصها و قیودها. قاهره.
- حکیم، سید محسن (۱۴۱۶). نهج الفقاهه. قم: انتشارات ۲۲ بهمن
- حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۴). تذکره الفقهاء. چاپ اول. قم: موسسه آل بیت.
- خمینی، سید روح الله (۱۳۷۹). کتاب البیع. تهران: انتشارات موسسه‌ی اسماعیلیان.

- خمینی، سید روح الله (۱۴۱۰). البیع. جلد ۱. قم: انتشارات موسسه‌ی اسماعیلیان.
- خوانساری نجفی، موسی (۱۴۱۸-۱۴۲۱). منیه الطالب فی شرح المکاسب و تقریرات درس آیت الله نائینی. قم. زرقاء، مصطفی احمد (۱۴۲۰). المدخل الی نظریه الالتزام العامه فی الفقه الاسلام. دمشق.
- زحیلی، وهبه (۱۹۸۴). الفقه الاسلامیه و ادلته. جلد ۴. الطبعة الثانية. دمشق: دارالکفر.
- سنهوری، عبدالرزاق احمد (۱۹۸۶). الوسط فی شرح القانون المدنی. بیروت: انتشارات داراحیاء التراث العربی.
- طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم (۱۴۰۵). حاشیه المکاسب. قم: انتشارات اسماعیلیان.
- طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم (۱۳۷۸). حاشیه مکاسب. قم: طلیه نور.
- عاملی، زین الدین (۱۴۲۵). مسالک الافهام الی تنقیح شرایع الاسلام. جلد ۵. قم: موسسه المعارف الاسلامیه.
- محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۸۱). قواعد فقه (بخش مدنی ۲) چاپ پنجم. تهران: انتشارات سمت.
- مجلسی، محمد باقر (۱۳۸۱). بحار الانوار. جلد ۲. چاپ اول. بیروت: دار احیاء التراث العربی.
- مروج، محمد جعفر (۱۴۱۶). هدی الطالب فی شرح المکاسب. قم.
- موسوی بجنوردی، محمد (۱۴۱۰). القواعد الفقهیه. قم: انتشارات نشر الهادی.
- موسوی خویی، سید ابوالقاسم (۱۳۷۱). حاشیه بر مکاسب شیخ انصاری. قم: موسسه آثار الامام الخویی.
- نائینی، محمد حسین (۱۴۲۴). منیه الطالب فی شرح المکاسب. جلد ۱. چاپ دوم. قم: موسسه النشر الاسلامی
- نجفی، محمد حسن (۱۳۷۸). جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام. جلد ۴. چاپ چهارم. تهران: انتشارات دار الکتاب الاسلامیه
- نجفی، محمد حسن (۱۳۹۸). جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام. جلد ۲. قم: انتشارات جامعه مدرسین قم

#### منابع انگلیسی

- Bhalla, R.S.(۲۰۰۲). Property: Old Precepts, New Designs, Common Law Review, vol. ۳۱
- Blackstone, sir William. (۱۸۹۷). Commen tarries on the Law of England, in One vol-ume, Edited By WM. Hardcastejle Browne, West Publishing Co
- Anderson, jerry L. (۲۰۰۶). Comparative Perspectives on Property Rights: The Right to Euclade, Journal of Legal Education, pp۵۴۱،۵۴۲

**Analysis of the concept of property rights and the evolution of its characteristics in jurisprudence and law****Abstract**

The right to property has been the most complete objective and fundamental human right that has arisen since the creation of man. Ownership is a credit relationship between persons and objects that is considered in the constitution in Articles ۲۲ and ۴۷ (respect for the right to property) and in the Shari'a according to the rule of respect, the verse "the property of false property" and the hadith of the sanctity of Muslim property such as the sanctity of their blood. Respected in such a way that a person can, by virtue of this right, make any seizure of the object of his possession as the owner within the limits of law and sharia, and on the other hand, perform a normative duty for the members of society in the sense that Creates respect for the owner's personal property. Therefore, ownership is one of the concepts that deal with all members of society and knowing the exact concept of it can be very important considering the effects it has on society. There is no consensus among scholars on the concept of ownership, some do not consider this concept as an independent concept, but there should be a description as an external place for it, and others credit this concept of independent existence. Therefore, issues such as the scope of ownership, attributes and characteristics of ownership will also be affected by this concept.

**Key word** :Property right, objective right, Properties of ownership, concept of ownership, Temporary of ownership

