

به نام خدا

تحلیل حقوق مالکیت و انتقال اموال در حقوق ایران

مؤلفان :

عالیه پورسیدی

دکتر مهدی بهره مند

انتشارات ارسطو

(سازمان چاپ و نشر ایران - ۱۴۰۵)

نسخه الکترونیکی این اثر در سایت سازمان چاپ و نشر ایران و اپلیکیشن کتاب رسان موجود می باشد

Chaponashr.ir



سرشناسه : پورسیدی ، عالیه ، ۱۳۷۴
عنوان و نام پدیدآورندگان: تحلیل حقوق مالکیت و انتقال اموال در حقوق ایران/ مولفان: عالیه پورسیدی ، مهدی بهره مند
مشخصات نشر : انتشارات ارسطو (سازمان چاپ و نشر ایران)، ۱۴۰۵.
مشخصات ظاهری : ۱۰۴ ص.
شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۱۲۹-۴۷۲-۵
شناسه افزوده : بهره مند ، مهدی ، ۱۳۴۷
وضعیت فهرست نویسی : فیبا
یادداشت : کتابنامه.
موضوع : تحلیل حقوق مالکیت - انتقال اموال - حقوق ایران
رده بندی کنگره : TP ۹۸۳
رده بندی دیویی : ۶۶۸/۵۵
شماره کتابشناسی ملی : ۹۹۸۵۲۱۳۶
اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیبا

نام کتاب : تحلیل حقوق مالکیت و انتقال اموال در حقوق ایران

مولفان: عالیه پورسیدی - دکتر مهدی بهره مند

ناشر : انتشارات ارسطو (سازمان چاپ و نشر ایران)

صفحه آرای، تنظیم و طرح جلد: الهام غفاری

تیراژ : ۱۰۰۰ جلد

نوبت چاپ : اول - ۱۴۰۵

چاپ : زبرجد

قیمت : ۱۸۰۰۰۰ تومان

فروش نسخه الکترونیکی - کتاب رسان :

<https://chaponashr.ir/ketabresan>

شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۱۲۹-۴۷۲-۵

تلفن مرکز پخش : ۰۹۱۲۰۲۳۹۲۵۵

www.chaponashr.ir



فهرست

پیشگفتار.....	۵
مقدمه.....	۷
فصل اول: مبانی و مفاهیم بنیادین مالکیت در حقوق ایران.....	۱۱
مفهوم مالکیت و جایگاه آن در نظام حقوقی ایران.....	۱۳
اوصاف، حدود و ویژگی‌های حق مالکیت.....	۱۸
انقسام مالکیت و تمایز مالکیت خصوصی و عمومی.....	۲۰
فصل دوم: اموال و حقوق مالی در نظام حقوقی ایران.....	۲۵
مفهوم مال و معیارهای تشخیص مال در حقوق ایران.....	۲۹
تقسیم‌بندی اموال منقول و غیرمنقول و آثار حقوقی آن.....	۳۳
اموال مثلی، قیمی، مصرف‌شدنی و غیرمصرف‌شدنی.....	۳۶
حقوق مالی و تفاوت آن با حقوق غیرمالی.....	۴۰
فصل سوم: اسباب و شیوه‌های انتقال مالکیت.....	۴۵
انتقال مالکیت از طریق قراردادهای معاملات.....	۵۱
انتقال قهری مالکیت و نقش ارث و وصیت.....	۵۶
انتقال مالکیت از طریق تصرف، حیازت و سایر اسباب قانونی.....	۶۱
شرایط صحت و نفوذ اعمال حقوقی ناقل مالکیت.....	۶۶
فصل چهارم: انتقال اموال در قراردادهای معین.....	۷۱
انتقال مالکیت در عقد بیع و آثار حقوقی آن.....	۷۳
انتقال مالکیت در صلح، هبه و معاوضه.....	۷۶

انتقال منافع و حقوق ناشی از اجاره و سایر قراردادها	۸۰
تعهد به انتقال مال و تفاوت آن با انتقال مستقیم مالکیت	۸۳
فصل پنجم: آثار، محدودیت‌ها و چالش‌های انتقال مالکیت	۸۷
آثار انتقال مالکیت نسبت به انتقال دهنده و انتقال گیرنده	۹۰
انتقال مال غیر، معاملات فضولی و ضمانت اجرای آن	۹۲
تعارض حقوق مالکانه و حمایت از اشخاص ثالث	۹۴
چالش‌های حقوقی مالکیت و انتقال اموال در نظام حقوقی معاصر ایران	۹۷
نتیجه گیری	۱۰۰
منابع	۱۰۳

پیشگفتار

مالکیت از بنیادی‌ترین نهادهای حقوق خصوصی و یکی از مهم‌ترین مظاهر رابطه حقوقی اشخاص با اموال به شمار می‌رود. انسان در طول زندگی اجتماعی خود همواره با مسئله تملک، بهره‌برداری، انتقال و محدود شدن حقوق مربوط به اموال مواجه است و از همین رو، قواعد حاکم بر مالکیت و نقل و انتقال اموال، بخش مهمی از ساختار نظام حقوقی هر کشور را تشکیل می‌دهد. در حقوق ایران نیز مالکیت، افزون بر برخورداری از مبانی فقهی و شرعی، در چارچوب قوانین موضوعه مورد شناسایی و حمایت قرار گرفته و آثار و حدود آن در مقررات گوناگون تبیین شده است.

حق مالکیت، صرفاً اختیار شخص نسبت به یک مال نیست، بلکه مجموعه‌ای از حقوق، اختیارات، تکالیف و محدودیت‌ها را در بر می‌گیرد. مالک در حدود قانون می‌تواند از مال خود استفاده کند، منافع آن را به دیگری واگذار نماید و نسبت به انتقال آن اقدام کند؛ با این حال، اعمال این اختیارات همواره مطلق و نامحدود نیست. رعایت حقوق اشخاص دیگر، مصالح عمومی، الزامات قانونی و در مواردی ملاحظات اجتماعی و اقتصادی، حدود اعمال حق مالکیت را مشخص می‌کند. از این منظر، شناخت دقیق مفهوم مالکیت و بررسی قلمرو آن، مقدمه‌ای ضروری برای تحلیل هرگونه انتقال اموال است.

انتقال مالکیت نیز از مهم‌ترین مباحث حقوق اموال و قراردادهای محسوب می‌شود. انتقال مال ممکن است در نتیجه اراده اشخاص و از طریق قراردادهایی مانند بیع، صلح، هبه و معاوضه تحقق یابد یا در مواردی بدون اراده مستقیم مالک و به موجب حکم قانون، مانند ارث، صورت پذیرد. هر یک از این شیوه‌ها دارای شرایط، آثار و ضمانت اجرای خاص خود است و عدم توجه به تفاوت‌های موجود میان آنها می‌تواند موجب بروز اختلافات حقوقی و قضایی گسترده شود.

در نظام حقوقی ایران، موضوع انتقال اموال تنها به بررسی توافق اراده طرفین محدود نمی‌شود؛ بلکه مسائلی همچون شرایط صحت معاملات، اهلیت اشخاص، موضوع معامله، نحوه تحقق انتقال، آثار قبض و تسلیم، معاملات فضولی، انتقال مال غیر، تعارض حقوق مالک و اشخاص ثالث، ثبت معاملات و ضمانت اجرای ناشی از نقض مقررات نیز در این حوزه اهمیت ویژه‌ای دارند. از این

رو، تحلیل حقوق مالکیت و انتقال اموال نیازمند نگاهی منسجم و فراتر از مطالعه جداگانه مقررات است.

اهمیت این موضوع در آن است که بسیاری از اختلافات حقوقی در جامعه، به صورت مستقیم یا غیرمستقیم با مالکیت و انتقال اموال ارتباط دارند. اختلاف در حدود اختیارات مالک، اعتبار قراردادهای ناقل مالکیت، وضعیت معاملات انجام شده توسط اشخاص فاقد اختیار، آثار انتقال مال به اشخاص ثالث و مسئولیت ناشی از انتقال نادرست یا غیرقانونی اموال، نمونه‌هایی از مسائلی هستند که در عمل، نقش مهمی در دعاوی حقوقی ایفا می‌کنند.

در تدوین این اثر، تلاش شده است مطالب با زبانی علمی، منظم و در عین حال قابل استفاده برای دانشجویان، پژوهشگران، استادان و فعالان حوزه حقوق ارائه شود. همچنین توجه به مبانی حقوقی و فقهی، تحلیل مقررات قانونی و بررسی مسائل کاربردی، در کنار یکدیگر مورد توجه قرار گرفته است تا اثر حاضر بتواند تصویری منسجم از جایگاه مالکیت و فرایند انتقال اموال در حقوق ایران ارائه کند. بی تردید، حقوق مالکیت و انتقال اموال از حوزه‌هایی است که همواره تحت تأثیر تحولات اقتصادی، اجتماعی و قضایی قرار دارد و از این جهت، تحلیل آن نیازمند بازنگری مستمر و توجه به مسائل نوظهور است. امید است این کتاب بتواند گامی در جهت شناخت عمیق‌تر مبانی و قواعد حاکم بر مالکیت و انتقال اموال در حقوق ایران بردارد و زمینه‌ای برای پژوهش‌های گسترده‌تر در این حوزه فراهم آورد.

امید است این اثر، با وجود کاستی‌های احتمالی، برای جامعه علمی و حقوقی کشور سودمند واقع شود.

مقدمه

مالکیت در معنای حقوقی، رابطه‌ای است که میان شخص و مال برقرار می‌شود و به موجب آن، شخص در حدود قانون از اختیارات مشخصی نسبت به مال برخوردار می‌گردد. این اختیارات معمولاً شامل استفاده از مال، بهره‌برداری از منافع، تصرف و انتقال آن است؛ اما هیچ‌یک از این اختیارات را نمی‌توان خارج از چارچوب قانون و حقوق دیگران مورد بررسی قرار داد. حق مالکیت اگرچه از مهم‌ترین حقوق اشخاص محسوب می‌شود، مطلق و بی‌حد و مرز نیست و قانون در موارد مختلف برای حمایت از مصالح عمومی، حقوق اشخاص ثالث و جلوگیری از ورود زیان، محدودیت‌هایی را بر آن مقرر کرده است. بنابراین، تحلیل مالکیت مستلزم توجه هم‌زمان به اقتدار مالک و محدودیت‌های قانونی وارد بر این اقتدار است. اهمیت مالکیت زمانی بیشتر آشکار می‌شود که به نقش آن در نظام اقتصادی و اجتماعی توجه کنیم. ثبات مالکیت موجب افزایش اعتماد اشخاص به روابط اقتصادی و فراهم شدن زمینه سرمایه‌گذاری و مبادله می‌شود. هنگامی که افراد از حمایت حقوقی نسبت به اموال خود اطمینان داشته باشند، با امنیت بیشتری وارد معاملات می‌شوند و می‌توانند برای استفاده و انتقال دارایی‌های خود تصمیم‌گیری کنند. در مقابل، هرگونه ابهام در وضعیت مالکیت یا عدم پیش‌بینی‌پذیری قواعد انتقال اموال می‌تواند موجب افزایش اختلافات، کاهش اعتماد عمومی و ایجاد ناامنی در روابط مالی شود. از این جهت، قواعد مالکیت تنها مجموعه‌ای از مقررات مربوط به اشخاص و اموال نیست، بلکه بخشی از ساختار نظم اقتصادی جامعه را تشکیل می‌دهد.

در حقوق ایران، مفهوم مال و تقسیم‌بندی اموال نیز در تحلیل مالکیت و انتقال آن اهمیت اساسی دارد. اموال از جهات مختلف به انواع گوناگون تقسیم می‌شوند و هر یک از این تقسیم‌بندی‌ها آثار حقوقی خاصی ایجاد می‌کند. تمایز میان اموال منقول و غیرمنقول، اموال مثلی و قیمی، اموال مصرف‌شدنی و غیرمصرف‌شدنی و همچنین اموال عمومی و خصوصی، در تعیین قواعد مربوط به مالکیت و انتقال مؤثر است. برای نمونه، انتقال برخی اموال به دلیل ویژگی خاص آنها نیازمند رعایت تشریفات قانونی ویژه‌ای است و عدم توجه به این تشریفات ممکن است بر اعتبار یا قابلیت استناد معامله تأثیر بگذارد. بنابراین، مطالعه انتقال مالکیت بدون شناخت دقیق مفهوم مال و اقسام آن امکان تحلیل کامل موضوع را فراهم نمی‌کند.

انتقال مالکیت یکی از مهم‌ترین جلوه‌های اعمال حق مالکیت است. مالک اصولاً می‌تواند در حدود اختیارات قانونی خود، مال را به دیگری منتقل کند و از طریق قرارداد یا سایر اسباب قانونی، رابطه حقوقی خود با مال را تغییر دهد. انتقال مالکیت ممکن است در نتیجه اراده مستقیم مالک و بر اساس قرارداد صورت گیرد یا بدون اراده مستقیم وی و به حکم قانون تحقق پیدا کند. قراردادهایی مانند بیع، صلح، هبه و معاوضه از مهم‌ترین اسباب ارادی انتقال اموال هستند و هر یک دارای شرایط و آثار حقوقی خاص خود می‌باشند. در مقابل، ارث نمونه‌ای مهم از انتقال قهری مالکیت است که پس از فوت شخص و مطابق مقررات قانونی تحقق پیدا می‌کند. در میان قراردادهای ناقل مالکیت، عقد بیع جایگاه ویژه‌ای دارد و بخش قابل توجهی از معاملات روزمره و اقتصادی جامعه را تشکیل می‌دهد. در این قرارداد، انتقال مال در برابر عوض مورد توافق طرفین قرار می‌گیرد و حقوق و تعهدات متعددی برای فروشنده و خریدار ایجاد می‌شود. با این حال، تحقق آثار مورد انتظار از معامله، وابسته به وجود شرایط عمومی و اختصاصی مقرر در قانون است. قصد و رضای طرفین، اهلیت آنان، معین بودن موضوع معامله و مشروع بودن جهت معامله از جمله موضوعاتی هستند که در بررسی اعتبار معاملات باید مورد توجه قرار گیرند. در کنار این شرایط، ویژگی‌های خاص مال مورد معامله و وضعیت مالکیت انتقال‌دهنده نیز می‌تواند در سرنوشت حقوقی معامله مؤثر باشد. یکی از مسائل مهم در زمینه انتقال اموال، تمایز میان انتقال مستقیم مالکیت و ایجاد تعهد به انتقال در آینده است. در برخی روابط حقوقی، هدف اصلی طرفین ایجاد فوری رابطه مالکیت است، در حالی که در برخی قراردادهای ممکن است یکی از طرفین صرفاً متعهد شود که در آینده مال یا حق معینی را به دیگری منتقل کند. تشخیص ماهیت چنین توافقی‌هایی اهمیت زیادی دارد، زیرا آثار حقوقی، زمان ایجاد حق و مسئولیت‌های ناشی از عدم اجرای تعهد در هر یک از این وضعیت‌ها متفاوت خواهد بود. تحلیل دقیق اراده طرفین و مفاد قرارداد می‌تواند در تعیین ماهیت رابطه حقوقی و آثار آن نقش تعیین‌کننده داشته باشد.

از سوی دیگر، باید میان انتقال مالکیت عین مال و انتقال منافع آن تفاوت قائل شد. مالک ممکن است بدون انتقال مالکیت عین، منافع مال خود را برای مدت معینی در اختیار شخص دیگری قرار دهد. در چنین حالتی، رابطه حقوقی ایجادشده با انتقال مالکیت متفاوت است و حقوق و تکالیف طرفین بر اساس ماهیت قرارداد تعیین می‌شود. اجاره نمونه‌ای روشن از این وضعیت است که در آن مالکیت عین مال در اختیار مالک باقی می‌ماند و منفعت آن برای مدت معین به دیگری واگذار می‌شود. توجه به این تفاوت برای جلوگیری از اشتباه در تشخیص ماهیت روابط حقوقی مربوط به اموال ضروری است. یکی دیگر از مباحث مهم در حقوق مالکیت، انتقال مال توسط

شخصی است که مالک آن نیست یا اختیار قانونی برای انتقال آن ندارد. در این زمینه، معاملات فضولی و انتقال مال غیر از موضوعات مهم و قابل توجه حقوقی هستند. در معامله فضولی، شخصی بدون داشتن اختیار لازم نسبت به مال دیگری اقدام به معامله می‌کند و وضعیت حقوقی این معامله به تصمیم و اقدام مالک واقعی ارتباط پیدا می‌کند. همچنین انتقال مال غیر می‌تواند علاوه بر آثار حقوقی، در مواردی آثار کیفری نیز به همراه داشته باشد. بررسی این مسائل نشان می‌دهد که حمایت از مالکیت تنها از طریق شناسایی حق مالک انجام نمی‌شود، بلکه قانون باید برای جلوگیری از سوءاستفاده اشخاص و حمایت از امنیت معاملات نیز سازوکارهای مناسبی ایجاد کند.

فصل اول

مبانی و مفاهیم بنیادین مالکیت در حقوق ایران

مالکیت در حقوق ایران یکی از بنیادی‌ترین حقوق مالی اشخاص و از مهم‌ترین نهادهای حقوق خصوصی است که رابطه حقوقی میان شخص و مال را تنظیم می‌کند. این نهاد در ساختار حقوق مدنی، نقش اساسی در تنظیم روابط اقتصادی و اجتماعی افراد دارد و بسیاری از روابط حقوقی اشخاص بر مبنای وجود، انتقال، محدودیت یا زوال مالکیت شکل می‌گیرد. مالکیت را می‌توان رابطه‌ای حقوقی و اعتباری دانست که به موجب آن، شخص نسبت به مال دارای سلطه و اختیار قانونی می‌شود و می‌تواند در حدود قانون از آن استفاده کند، از منافع آن بهره‌مند شود، آن را اداره کند و درباره انتقال یا حفظ آن تصمیم بگیرد. بنابراین، مالکیت صرفاً یک رابطه مادی میان انسان و شیء نیست، بلکه رابطه‌ای حقوقی است که نظام حقوقی آن را به رسمیت شناخته و برای آن آثار و ضمانت اجراهای مشخصی مقرر کرده است. قانون مدنی ایران تعریف صریح و جامع و مستقلی از مالکیت ارائه نکرده، بلکه بیشتر از طریق بیان آثار، اختیارات و محدودیت‌های مالک، مفهوم مالکیت را تبیین کرده است. در تحلیل حقوقی، مالکیت از جمله حقوق عینی محسوب می‌شود؛ یعنی صاحب آن می‌تواند حق خود را مستقیماً نسبت به مال موضوع مالکیت اعمال کند و در برابر اشخاص دیگر نیز از آن حمایت بخواهد. تفاوت حق عینی با حق دینی در این است که حق دینی معمولاً رابطه‌ای میان طلبکار و بدهکار ایجاد می‌کند، در حالی که حق عینی مستقیماً به یک مال مربوط می‌شود و اصولاً در برابر عموم قابل استناد است. مالکیت در میان حقوق عینی از گسترده‌ترین حقوق به شمار می‌آید، زیرا مالک اصولاً می‌تواند مجموعه متنوعی از اختیارات مانند استفاده، بهره‌برداری، انتقال و جلوگیری از تعرض دیگران را نسبت به مال خود اعمال کند.

در نظام حقوقی ایران، مالکیت می‌تواند نسبت به عین یا منفعت مال مطرح شود. مالکیت عین به معنای تعلق خود مال به شخص است؛ برای مثال، کسی که مالک یک خانه است، نسبت به عین خانه حق مالکیت دارد. در مقابل، مالکیت منفعت به تعلق منافع یک مال به شخص اشاره

دارد. ممکن است عین یک مال متعلق به یک شخص و منافع آن متعلق به شخص دیگری باشد. برای نمونه، در عقد اجاره، مالکیت عین ملک برای موجر باقی می‌ماند، اما مستأجر برای مدت معین حق بهره‌برداری از منافع ملک را به دست می‌آورد. از همین رو، باید میان مالکیت عین، مالکیت منفعت، حق انتفاع و سایر حقوق مرتبط با اموال تفاوت قائل شد. ماده ۲۹ قانون مدنی در بیان حقوق اشخاص نسبت به اموال، مالکیت اعم از مالکیت عین یا منفعت، حق انتفاع و حق ارتفاق را مورد توجه قرار داده است. این تفکیک نشان می‌دهد که سلطه حقوقی اشخاص بر اموال دارای درجات و اشکال مختلف است و هر نوع رابطه شخص با مال الزاماً به معنای مالکیت کامل آن مال نیست. شخص ممکن است مالک عین باشد، دیگری صاحب منفعت باشد و شخص ثالث نیز در شرایط خاص دارای حق ارتفاق نسبت به همان مال باشد. بنابراین، شناخت دقیق مفهوم مالکیت مستلزم شناخت حقوق عینی وابسته و محدودکننده آن نیز هست. مالکیت از نظر موضوع می‌تواند نسبت به اموال منقول یا غیرمنقول برقرار شود. اموال منقول اصولاً قابلیت جابه‌جایی دارند، در حالی که اموال غیرمنقول به دلیل ماهیت یا وضعیت حقوقی خود در دسته اموال غیرمنقول قرار می‌گیرند. این تقسیم‌بندی صرفاً نظری نیست، بلکه آثار مهمی در زمینه انتقال، ثبت، ادله اثبات، صلاحیت مراجع قضایی و نحوه اجرای حقوق ایجاد می‌کند. به‌ویژه در مورد اموال غیرمنقول، مقررات قانون ثبت و قوانین خاص در کنار مقررات قانون مدنی اهمیت ویژه‌ای دارند و وضعیت مالکیت املاک را نمی‌توان بدون توجه به مقررات ثبتی به‌درستی تحلیل کرد. یکی از مهم‌ترین مبانی مالکیت در حقوق ایران، احترام به مالکیت مشروع است. اصل چهل و هفتم قانون اساسی مقرر می‌کند که مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است و ضوابط آن را قانون معین می‌کند. اصل چهل و ششم قانون اساسی نیز مالکیت شخص بر حاصل کسب و کار مشروع خویش را به رسمیت شناخته است. از مجموع این اصول می‌توان دریافت که مالکیت خصوصی در نظام حقوقی ایران مورد حمایت قرار گرفته، اما این حمایت مطلق و بدون قید نیست. مشروعیت منشأ تملک و رعایت قوانین در برخورداری از حمایت حقوقی اهمیت اساسی دارد. بنابراین، هر نوع سلطه مادی یا تصرف بر مال را نمی‌توان صرفاً به دلیل وجود آن، مالکیت مشروع و قانونی تلقی کرد. یکی از ویژگی‌های مهم مالکیت، انحصاری بودن آن است. منظور از انحصاری بودن این است که مالک اصولاً می‌تواند دیگران را از تصرف و انتفاع بدون مجوز از مال خود منع کند. با این حال، انحصاری بودن مالکیت به معنای مطلق بودن اختیار مالک نیست؛ زیرا قانون، حقوق اشخاص دیگر، نظم عمومی، مصالح اجتماعی و قواعد مربوط به منع اضرار می‌توانند دامنه

اعمال اختیار مالک را محدود کنند. بنابراین، اصل بر سلطه مالک است، اما این سلطه در چهارچوب نظام حقوقی اعمال می‌شود.

مفهوم مالکیت و جایگاه آن در نظام حقوقی ایران

مالکیت یکی از بنیادی‌ترین مفاهیم در نظام حقوقی ایران و از مهم‌ترین نهادهای حقوق خصوصی است که بخش قابل توجهی از روابط اقتصادی، اجتماعی و حقوقی اشخاص بر پایه آن شکل می‌گیرد. انسان در زندگی اجتماعی خود همواره با اموال و دارایی‌های گوناگون ارتباط دارد و این ارتباط زمانی از منظر حقوقی معنا پیدا می‌کند که قانون برای شخص نسبت به مال، اختیار و سلطه‌ای شناسایی کند و در مقابل، سایر اشخاص را مکلف به رعایت آن حق بداند. از این منظر، مالکیت صرفاً به معنای در اختیار داشتن مادی یک شیء نیست، بلکه یک رابطه حقوقی و اعتباری میان شخص و مال است که آثار مشخصی در برابر دیگران ایجاد می‌کند و صاحب حق می‌تواند در حدود قانون از حمایت مراجع قانونی برخوردار شود.

در حقوق ایران، قانون مدنی تعریف صریح و جامعی از مالکیت ارائه نکرده است، بلکه مفهوم آن را از طریق بیان آثار و اختیارات مالک مشخص کرده است. مهم‌ترین مقرره در این زمینه ماده ۳۰ قانون مدنی است که بر اساس آن مالک نسبت به مال خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد. این ماده را می‌توان یکی از مهم‌ترین جلوه‌های اصل تسلیط در حقوق ایران دانست؛ اصلی که بر مبنای آن، شخص نسبت به مال متعلق به خود سلطه و اختیار دارد و اصولاً می‌تواند درباره نحوه استفاده، بهره‌برداری و انتقال آن تصمیم بگیرد. با وجود این، اختیار مالک مطلق و نامحدود نیست و قانون، حقوق اشخاص دیگر، نظم عمومی و مصالح اجتماعی می‌تواند حدود اعمال مالکیت را مشخص کند. مالکیت در زمره حقوق عینی قرار دارد و از این جهت با حقوق دینی تفاوت اساسی دارد. در حق عینی، رابطه مستقیم شخص با مال موضوع حق مورد توجه قرار می‌گیرد، در حالی که در حق دینی، رابطه میان دو یا چند شخص، مانند رابطه طلبکار و بدهکار، محور اصلی است. مالکیت کامل‌ترین و گسترده‌ترین حق عینی نسبت به مال محسوب می‌شود، زیرا مالک اصولاً از مجموعه‌ای از اختیارات برخوردار است که شامل استفاده از مال، بهره‌برداری از منافع، اداره آن، انتقال آن و جلوگیری از تعرض دیگران

می‌شود. البته گستردگی این اختیارات به معنای نامحدود بودن آنها نیست و هر یک از این اختیارات باید در چارچوب قوانین و مقررات اعمال شود.

جایگاه مالکیت در نظام حقوقی ایران تنها به قانون مدنی محدود نمی‌شود، بلکه قانون اساسی نیز از آن حمایت کرده است. اصل چهارم و ششم قانون اساسی مالکیت شخص بر حاصل کسب و کار مشروع خویش را به رسمیت شناخته و اصل چهارم و هفتم نیز مالکیت شخصی را که از راه مشروع باشد محترم دانسته است. توجه قانون اساسی به مفهوم مالکیت نشان می‌دهد که مالکیت مشروع نه تنها یک حق خصوصی، بلکه یکی از عناصر مهم نظم اقتصادی و اجتماعی کشور محسوب می‌شود. در عین حال، تأکید بر مشروع بودن مالکیت بیانگر آن است که نظام حقوقی از هر نوع تصرف یا دارایی حمایت نمی‌کند، بلکه مالکیتی مورد حمایت قرار می‌گیرد که منشأ آن با قانون و موازین حقوقی سازگار باشد.

مفهوم مالکیت ارتباط بسیار نزدیکی با مفهوم مال دارد، زیرا مالکیت بدون وجود موضوعی که قابلیت اختصاص به شخص داشته باشد قابل تصور نیست. مال در مفهوم حقوقی چیزی است که بتواند موضوع حق قرار گیرد و دارای منفعت عقلایی و مشروع باشد. اموال در حقوق ایران به انواع مختلفی تقسیم می‌شوند و یکی از مهم‌ترین تقسیم‌بندی‌ها، تفکیک اموال به منقول و غیرمنقول است. این تقسیم‌بندی آثار مهمی در نحوه انتقال، ثبت، اثبات مالکیت، صلاحیت دادگاه‌ها و اجرای حقوق مالکانه دارد. به‌ویژه مالکیت اموال غیرمنقول، به دلیل اهمیت اقتصادی و اجتماعی این اموال، ارتباط گسترده‌ای با مقررات ثبتی و قوانین خاص پیدا می‌کند. مالکیت ممکن است نسبت به عین یا منفعت مال وجود داشته باشد. مالک عین کسی است که خود مال به او تعلق دارد، اما ممکن است منفعت همان مال برای مدت مشخص به شخص دیگری واگذار شود. برای مثال، در عقد اجاره، موجر همچنان مالک عین ملک است، اما مستأجر در مدت اجاره از حق استفاده و بهره‌برداری از منافع آن برخوردار می‌شود. بنابراین، نباید مالکیت عین را با حق استفاده یا انتفاع از مال یکی دانست. همچنین حق انتفاع و حق ارتفاق از حقوقی هستند که می‌توانند نسبت به مال دیگری ایجاد شوند، بدون آنکه دارنده این حقوق مالک عین مال باشد. مالکیت دارای ویژگی انحصاری بودن است؛ به این معنا که مالک اصولاً می‌تواند دیگران را از تصرف و استفاده بدون مجوز از مال خود منع کند. این ویژگی موجب می‌شود که مالکیت صرفاً رابطه‌ای میان مالک و مال نباشد، بلکه در برابر سایر اشخاص نیز اثر داشته باشد. در واقع، هنگامی که شخصی مالک

یک مال شناخته می‌شود، سایر افراد مکلف‌اند مالکیت او را محترم بشمارند و بدون مجوز قانونی یا قراردادی در مال او تصرف نکنند. حمایت از این جنبه انحصاری مالکیت، یکی از مهم‌ترین وظایف نظام حقوقی است.

با وجود ویژگی انحصاری مالکیت، این حق در حقوق ایران مطلق و بدون محدودیت نیست. مالک نمی‌تواند به بهانه مالک بودن، هر اقدامی را نسبت به مال خود انجام دهد. حقوق همسایگان، حقوق اشخاص ثالث، مقررات مربوط به محیط زیست، نظم عمومی، قوانین شهری، مقررات مربوط به اراضی و منابع طبیعی و سایر قواعد آمره ممکن است شیوه استفاده مالک از مال را محدود کنند. بنابراین، در حقوق ایران میان اصل مالکیت و نحوه اعمال آن تفاوت وجود دارد؛ اصل مالکیت مورد حمایت است، اما نحوه اعمال این حق باید با قوانین و حقوق دیگران سازگار باشد. اصل تسلیط یکی از مبانی مهم فقهی و حقوقی مالکیت در ایران است. مفهوم این اصل آن است که مالک نسبت به مال خود دارای سلطه و اختیار است و می‌تواند در حدود قانون درباره آن تصمیم بگیرد. ماده ۳۰ قانون مدنی نیز انعکاس مهمی از این مبنا محسوب می‌شود. با این حال، اصل تسلیط در کنار اصول دیگری مانند منع اضرار به غیر و رعایت حقوق عمومی قرار دارد. بنابراین، مالک نمی‌تواند از حق خود به نحوی استفاده کند که برخلاف قانون موجب ورود زیان ناروا به دیگران شود. مالکیت همچنین با مفهوم تصرف ارتباط دارد، اما این دو مفهوم یکسان نیستند. تصرف به معنای سلطه و استیلای عرفی شخص بر مال است و در شرایط خاص می‌تواند نشانه مالکیت باشد. ماده ۳۵ قانون مدنی تصرف به عنوان مالکیت را دلیل مالکیت دانسته است، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود. با وجود این، ممکن است شخصی متصرف مالی باشد، اما مالک آن نباشد؛ مانند مستأجری که خانه دیگری را در اختیار دارد یا امینی که مال متعلق به شخص دیگری نزد اوست. بنابراین، در تشخیص مالکیت باید میان تصرف، مالکیت و سایر حقوق مرتبط با مال تفکیک کرد.

مالکیت می‌تواند به صورت فردی یا مشترک وجود داشته باشد. در مالکیت فردی، یک شخص مالک مال است، اما در مالکیت مشاع، چند شخص نسبت به یک مال دارای سهم مالکانه هستند. در مالکیت مشاع، هر شریک نسبت به سهم خود مالک است، ولی اجزای مادی مال میان شرکا تفکیک نشده است. به همین دلیل، تصرف در مال مشاع تابع مقررات خاصی است و هر شریک