

حقوق مالکیت

تعریف حقوق مالکیت

ماده 1900 قانون مدنی افغانستان مالکیت را چنین تعریف نموده است:

مالکیت، حقی است که به مقتضای آن شی تحت اراده و تسلط شخص قرار میگیرد. و تنها مالک میتواند در حدود احکام قانون به استعمال، بهره برداری و هر نوع تصرف مالکانه در آن بپردازد.

انواع مالکیت

قانون تنظیم امور زمین داری، مشعر بر این امر است که مالکیتها در افغانستان به دو گونه‌ی دولتی و خصوصی تقسیم می‌شود.

مالکیت دولتی:

الف- قطعه یا قطعات زمین باغی، آبی، للمی، تپه‌های چمنی و جنگل‌زار، علفچر، نیزار و سایر زمین‌هایی که در دفتر اساس اراضی دولت، ثبت بوده باشد.

ب- اراضی عامه: زمین‌هایی که مالکیت عامه محسوب گردیده، ولی در دفتر اساس اراضی دولت، ثبت نباشد.

ج- زمین‌هایی که در جریان تصفیه، شرعاً مالکیت اشخاص، بالای آن ثابت نباشد.

مالکیت خصوصی:

قانون تنظیم امور زمین داری در این باره چنین صراحت دارد:

ساحه‌ی زمین‌های خصوصی، قطعه یا قطعات زمین اشخاص، شرکت‌ها و شخصیت‌های حقوقی و غیردولتی که در یک یا چند محل واقع شده باشد. مشروط به اینکه مالک دارای سند شرعی باشد.

تصرف مطلق در اموال دولتی

ماده 66 قانون اساسی:

رئیس جمهور نمی‌تواند بدون حکم قانون مالکیت‌های دولتی را بفروشد و یا اهداء کند.

انواع مالکیت خصوصی

مالکیت خصوصی دو گونه می‌باشد:

1- مالکیت مفرز: عبارت است از مالکیت یک شخص بر یک شی مادی.

2- مالکیت مشاع: عبارت است از مالکیت مشترکی که چند نفر بر یک شی مادی دارند.

مالکیت معنوی: عبارت است از مالکیت یک شخص حقیقی یا حقوقی بر یک چیز غیرمادی؛ مانند حق تألیف، حق چاپ، حق تکثیر، و غیره.

مصونیت مالکیت خصوصی در قوانین افغانستان

ماده 40 قانون اساسی افغانستان در مورد حقوق ملکیت خصوصی چنین تصریح میدارد:

ملکیت از تعرض مصون است. هیچ شخص از کسب ملکیت و تصرف در آن 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 تأمین 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.

ماده 1904 قانون مدنی افغانستان نیز در روشنایی ماده 40 قانون اساسی تصریح میکند:

«ملکیت هیچ شخص از دست او کشیده شده نمیتواند مگر به موجب قانون»

ماده 17 اعلامیه جهانی حقوق بشر:

«هر شخص به تنهایی یا به صورت جمعی حق مالکیت دارد.

هیچ کس را نباید خودسرانه از حق مالکیت محروم کرد.»

قیود و محدودیتهای مالکیت خصوصی

قیود وارد بر صلاحیت مالك و آزادي تملك به دو گونه است:

الف؛ قیود قانونی: عبارت از قیودی است که توسط قانون وضع شده و رعایت آن بر مالك لازم میباشد. (مواد 1904-1932)

ب؛ قیود ارادی: قیودی است که توسط عاقد وضع شده و باعث منع تصرف میگردد. (مواد 1933-1934)

حقوق عینی اصلی

ملکیت تام، ملکیت ناقص و حقوق ارتفاق

اول: ملکیت تام

مالکیت کامل عبارت از مالکیتی است که مالك صلاحیت تصرف در عین و منفعت مملوکه را به طور یکجا دارا باشد.

- اسباب انتقال ملکیت تام در قدم اول به دو دسته تقسیم میشود.

الف: اسباب تعاقدي

ب: اسباب غير تعاقدي

اسباب انتقال ملكيت تام:

اسباب انتقال ملكيت تام عبارتند از:

1- تصاحب

2- حيازت به مرور زمان

3- ميراث

4- وصيت

5- عقد

تصاحب:

ماده 1985 ق.م.ا:

شخصيكه مال منقول مباح را قبل از ديگران بدست آرد، مالك آن شناخته ميشود.

ماده 1986 ق.م.ا:

هرگاه مالك مال منقول از ملكيت آن صرف نظر نمايد، به مال مباح تبديل ميگردد.

حيازت به مرور زمان:

مواد 2268 – 2298 ق.م.ا

ماده 2279 ق.م.ا

دعوى ملكيت باسنتناى ارث، بر شخصيكه در طول مدت پانزده سال متوالى بالا انقطاع ذواليد عقار يا اشياء ديگر بوده و در آن بدون منازعه و معارضه تصرف مالكانه داشته باشد، سمع نميشود.

ماده 2280 ق.م.ا. 1. دعوى ارث بر شخصيكه ذواليد عقار بوده، در صورت مدت سى و سه سال بدون منازعه در آن تصرف مالكانه داشته باشد، بدون عذر شرعى شنیده نمیشود.

2. تملك اموال دولت، آثار باستانى، و عامل وقف بر اساس مرور زمان جواز ندارد.

ميراث:

ماده 1993 ق.م.ا

ملكيت اموال منقول، عقار و حقوقيكه از مورث به ارث گذاشته شود، مطابق قواعد و حصص مندرج مواد ذيل بورثه انتقال مى يابد.

وصیت:

ماده 2103 ق.م.ا

وصیت عبارتست از تصرف در ترکه بنحویکه اثر آن به مدت بعد از وفات وصیت کننده منسوب باشد.

عقد بیع

ماده 1035 ق،م،ا

عقد بیع عبارت است از تملیک مال از طرف بایع به

مشتری در مقابل مالیکه ثمن مبیعه باشد.

ماده 1036 قانون مدنی از سه نوع بیع نام برده که عبارت از بیع مطلق ، بیع صرف و بیع مقایضه .

شفعه

ماده 2213 ق،م،ا

شفع عبارت از حق تملک تمام یا بعضی از عقار فروخته شده است بر مشتری، به مقابل ثمن و مصارفی که صورت گرفته ولو به صورت اجبار باشد.

ماده 2214 ق،م،ا: سبب کسب حق شفع اتصال ملک شفیع است با عقار فروخته شده اعم از اینکه از رهگذر شرکت باشد یا جوار.

دوم: ملکیت ناقص

مالکیت ناقص عبارت از مالکیتی است که در آن عین و منفعت به طور یکجا در تصرف مالک نمیباشد؛ بلکه یا فقط عین و یا منفعت آن در تصرف مالک میبایشد؛ مانند اجاره، عاریه و....

در صورتی که فقط منفعت در تحت تصرف یک شخص باشد، آنرا حق انتفاع میگویند.

حق انتفاع و اسباب آن

ماده 2300 ق.م:

کسب منافع اعیان؛ عقار باشد یا منقول؛ بدون رقبه‌ی آن جواز دارد.

اسباب حق انتفاع عبارتند از:

1- اجاره

2- عاریت

3- وقف

4- وصیت

5- اباحه.

اجاره

ماده 1322 ق.م.ا

عقد اجاره، عبارت است از تملیک منفعت مورد نظر از عینیکه به اجاره داده میشود توسط اجاره دهنده برای اجاره گیرنده بعوضیکه قابلیت بدل را دارا باشد.

ماده 1323 ق.م.ا

عقد اجاره بر منافع اعیان منقول، غیر منقول و همچنان بر عمل مجاز صورت گرفته می تواند.

عاریت

عبارت است از بخشش منفعت بدون دریافت عوض.

ماده 1456

عاریت، عبارت است از تعهد عاریت دهنده به تسلیم منفعت عین بعاریت گیرنده بدون عوض، برای مدت معین یا غرض معین، به این شرط که بعد از استعمال آنرا اعاده نماید.

ماده 1458

عین عاریت داده شده از ملکیت عاریت دهنده خارج نمی گردد.

وصیت به منفعت

ماده 2151 ق.م.ا

هرگاه وصیت به منفعت برای شخص معین برای مدتی که آغاز و انجام آن معلوم باشد صورت گرفته باشد شخص مذکور از منفعت موصوف در خلال همان مدت مستفید میشود.

وقف

ماده 343 ق.م.ا

وقف عبارت است از حبس مال از تصرف مالکانه و بذل منفعت آن بامور خیریه.

ماده 354 ق.م.ا

وقف بطور دایمی یا موقت جواز دارد.

وقف برای مسجد و موسسات عامه طور موقت صورت گرفته نمیتواند.

اباحه

عبارت است از اذن استهلاك و استعمال شيء مانند اذن تناول طعام یا انتفاع از منافع عام و..

سوم: حقوق ارتفاق

ارتفاق در لغت به معنی انتفاع گرفتن از شی، تکیه کردن بر مرفق یا آرنج و رفاقت و همراهی میباشد.

ماده 2340 ق.م.ا

ارتفاق عبارت از حقی است بالای عفار جهت منفعت عفار شخص دیگر.

1- حق شرب (حقابه):

در اصطلاح فقه اسلامی عبارت است از سهم معین يك زمین از آب (نوبت آب) برای آبیاری کشت و زراعت.

2- حق مجرا:

عبارت است از حق استفاده از جوی آب در زمین فرددیگر برای رساندن آب به زمین خود. این حقی است که بر يك زمین برای نفع و بهره گیری زمین دیگر از طرف شریعت مقرر شده است. شخصی که جوی آب از زمین وی عبور کرده است نمیتواند صاحب حق مجری را از استفاده آب و تعمیر و عمیق سازی جوی آب منع نماید.

3- حق مسیل:

عبارت است از جاری ساختن آب افزون بر نیاز یا آب غیر قابل استفاده.

4- حق مرور:

(1) حق مرور، مجرا و مسیل اگر قدیمی باشد، بحال خود گذاشته میشود، مگر اینکه اصلا نامشروع باشد. در این صورت بقدامت اعتبار داده نمیشود و در صورت موجودیت ضرر واضح از بین برده میشود.

(2) اگر مسیل منزلی در راه عام یا خاص کشیده شده باشد که از آن ضرری به مردم عاید باشد، ضرر مذکور رفع ساخته میشود گر چه قدیمی باشد.

ماده 2352-

هرگاه حق مرور، مجرا یا مسیل شخصی بالای زمین شخص دیگری باشد، صاحب زمین نمی تواند او را از این حقوق محروم نماید.

ماده 2353 -

هیچ کس نمی تواند بدون حق مسیل محلی را که جدیدا احداث نموده بمنزل شخص دیگری بکشد، مگر اینکه اجازه او را حاصل کرده باشد.

5- حق جوار:

حق جوار دو نوع میباشد که عبارت اند از:

1- حق جوار علوي (حق مالك طبقه بالا برپائين)

2- حق جوار جانبي (حق همسايه ها بر يكدیگر)

