

## باز پژوهی سببیت حيازت، در تملک

ابراهيم نزهت \*

دکترای فقه و مبانی حقوق اسلامی دانشکده الهیات دانشگاه تهران

(تاریخ دریافت: ۱۳۸۵/۱۱/۹ - تاریخ تصویب: ۱۳۸۶/۲/۲۴)

### چکیده:

از آنجا که در فقه امامیه و قانون مدنی، حيازت مباحات از اسباب تملک شمرده شده است، در این مقاله گزارش اجمالی از اسباب تملک و انواع اسباب حصول مالکیت، و مباحثی چون وحدت یا تعدد سببیت احیاء و حيازت، تعریف واژگان حيازت و احیاء و ادله قائلین به سببیت حيازت در تملک زمین و نقد آن، و اذن دولت در حيازت و آمایش اراضی موات در نگاه قائلین به حيازت اراضی موات، مباحات و مشترکات و اهم اقسام آن، مورد بحث قرار گرفته‌اند. بخش سببیت، حد مالکیت، مبنا و ملاک ایجاد تملک در پرتو «حيازت» دغدغه اصلی این نوشتار است.

### واژگان کلیدی:

حيازت - مباحات - مشترکات - اراضی موات - آب‌ها - معادن - آمایش.

## مقدمه

مالکیت از اصول حقوقی بسیار مهم در زندگی اجتماعی بشر است، دلیل اهمیت مالکیت در زندگی اجتماعی این است که بعضی از مکاتب فلسفی در فلسفه حقوقی آن را منشاء تمام تحولات و پیشرفت‌های جامعه از حیث اقتصادی، صنعتی، علمی، اخلاقی، و پویایی اجتماعی می‌دانند. لذا از اطلاق در مالکیت دفاع می‌کنند و محدودیتی در مالکیت اشخاص قائل نمی‌شوند، در مقابل این دیدگاه، بعضی دیگر از اندیشمندان اعتقاد دارند ریشه تبعیض، نابرابری، ظلم، ستم، اجحاف، قلدری، زورگویی، غارتگری، چپاول، محرومیت، بیچارگی، ناتوانی و امثال آنها در همین مالکیت نهفته است و اگر از بیخ و بن ریشه مالکیت خشکانده شود، برابری و عدالت در زندگی اجتماعی برقرار می‌گردد، انگیزه بهره‌کشی افراد از یکدیگر از بین می‌رود. مکتب سومی ضمن توجه به جنبه‌های مثبت و منفی مالکیت با نفی کلی و با اطلاق آن مخالفت کرده، مالکیت را به مشروع و نامشروع تقسیم کرده است. اسلام فی‌الجمله با دیدگاه سوم موافق است اگر چه ممکن است در دیدگاه سوم تفکرات متفاوتی وجود داشته باشد که جای بحث از آن در این مقاله نیست.

آنچه موجب تقسیم مالکیت به مشروع و نامشروع بودن می‌شود، اختلاف دیدگاه در مورد اسباب مالکیت است و اینکه چه چیزی قابل تملک است؟ مثلاً آیا زمین قابل تملک است؟ در صورتی که قابل تملک باشد راه تملک آن چیست؟ آیا در اسلام برای تملک زمین نظریه‌ای ارائه گردیده؟ اگر زمین، قابل تملک نباشد راه استفاده از آن چگونه است تا این تزاخم به وجود نیاید؟ و پرسش‌هایی مانند آنها.

این مقاله اعلام می‌دارد زندگی عادلانه و برابر، سلامت در حیات جمعی، روابط اخلاقی و سالم اجتماعی مرهون روشن شدن موضع هر سیستم اعتقادی، سیاسی و اجتماعی نسبت به این سؤالات است.

## ۱. اسباب مالکیت

در این‌که سبب چیست و چه چیزهایی سبب حصول مالکیت است، قطعاً در نظام‌های مختلف حقوقی و اندیشه‌های حقوقی اتفاق نظر وجود ندارد.

جهت روشن شدن موضوع بحث، گزارشی اجمالی از دیدگاه فقها و حقوق‌دانان و این‌که آیا تعداد سبب‌ها در کسب مالکیت قابلیت بر شمردن را دارد یا خیر، ضروری است.

قانون مدنی اسباب تملک را چهار چیز دانسته است که عبارت‌اند از: ۱- احیاء اراضی موات و حیاات اشیاى مباحه ۲- عقود و تعهدات ۳- أخذ به شفعه ۴- ارث (ق.م. ۱۴۰)

صاحب نظران با آنچه که قانون مدنی ارائه کرده هم نظر نیستند، بعضی‌ها اسباب تملک را پنج چیز بر شمرده‌اند که عبارت‌اند از: ۱. وضع ید یا حیازت، ۲. انشاء مثل هبه و سایر عقود و تعهدات، ۳. وضع قانونی مانند میراث و اخذ به شفعه، ۴. عمل کارگر نسبت به مزد آن اعم از برزگر، هنرپیشه، پزشک، نویسنده و غیر آن، ۵. مرور زمان (تارا، ۱۳۴۵، ص ۱۷۴) بعضی دیگر هشت سبب بر شمرده‌اند که عبارت‌اند از: ۱. احیاء اراضی موات، ۲. حیازت مباحات، ۳. مالکیت تبعی مانند مالک شدن ثمرات درخت و نتایج حیوانات در ملک افراد، ۴. انتقال قهری مانند ارث، ۵. انتقال ارادی، ۶. غنائم منقول و غیر منقول جنگی، ۷. التقاط، ۸. اخذ به شفعه (خزائی، ۱۳۸۵، ص ۲۰۸)

دکتر جعفری لنگرودی در حاشیه بر ماده ۱۴۰ قانون مدنی هشت مورد را از جمله اسباب تملک بر شمرده‌اند که عبارت‌اند از: ۱. تشخیص، یعنی ایجاد امر مشخص و جزئی در خارج، خواه تشخیص کلی در ذمه باشد خواه نه، مانند ماده ۸۵ ق.م. ۲. پیروانه، چنان‌که با اعراض مستأجر در اثنای مدت اجاره از باقی مدت اجاره، مالک عین مستأجره، تبعاً مالک منافع باقی مدت می‌شود. ۳. مرور زمان موجد حق، ۴. معاوضه قهری بدل حیلوله در ماده ۳۱۱ ق.م. ۵. التقاط (ق.م. ماده ۱۶۷، ۱۶۳، ۱۶۹)، ۶. ثبت ملک در دفتر املاک، ۷. اقاله، ۸. خیارات (مجموعه محشی ۱۳۳ و ۱۳۴)

شهید اول اسباب تملک را تا شش سبب نوشته‌اند (شهید اول، جلد ۱، ص ۳۶ و ۳۷).

نقل دیدگاه‌ها مبین این مطلب است که نسبت به اسباب حصول مالکیت و حصر آن در تعداد محدود و مشخص اختلاف وجود دارد ولی در همه این دیدگاه‌ها «حیازت» یکی از اسباب مالکیت شناخته شده و نسبت به سببیت آن اتفاق نظر وجود دارد.

### الف. انواع اسباب حصول مالکیت

مواردی که به عنوان اسباب مالکیت بر شمرده شد از حیث ارادی بودن یا نبودن تملک به دو نوع تقسیم می‌گردد، سببیت ارادی و اختیاری و سببیت قهری و غیر ارادی. در سببیت ارادی شخصی که صلاحیت حقوقی و قانونی دارد برای تملک اقدامی که از حیث قانونی مجاز است انجام می‌دهد و با عمل او تملک حاصل می‌شود، مثلاً احیای اراضی یا انعقاد عقد و قرارداد براساس تشخیص و با عمل ارادی افرادی که محجوریت ذاتی یا عارضی ندارند انجام می‌شود، اگر کسی محجوریت حقوقی و شرعی دارد، عقدی را منعقد نماید، با استناد به آن عقد مالک نمی‌شود، ولی در سببیت غیر ارادی محجوریت یا عدم محجوریت مانع حصول مالکیت نمی‌شود، چنانکه ارث از چیزهایی است که حتی اگر شخص غافل، جاهل، نائم، بی‌هوش، نوزاد و امثال آن باشد برایش مالکیت حاصل می‌شود و مسلوب

الاراده بودن او نافی حصول مالکیت برای او نمی‌شود، زیرا حصول مالکیت در سببیت غیر ارادی با وضع قانونی انجام می‌شود و به حکم قانون و شرع برای افراد مالکیت ایجاد می‌گردد، در حکم قانون و شرع افراد واجد اراده و مسلوب الاراده، مجاز به تصرف و ممنوع از تصرف مساوی هستند و حق برابر برای آنها وجود دارد، از این قبیل است مالکیت به واسطه پیروی و تبعیت و نیز به وجود آمدن حق شفعه. این نوع سببیت را در اصطلاح «سبب قهری» مالکیت می‌نامند و در واقع اسباب به قهری و اختیاری تقسیم می‌شود. (کاشف الغطاء جلد ۳، ص ۴۳۲).

### ب. وحدت یا تعدد سببیت احیای اراضی موات و حیازت اشیای مباحه

در ماده ۱۴۰ ق.م. سببیت حیازت اشیای مباحه در حصول مالکیت را عطف به احیای اراضی موات کرده و آن دو را در یک شماره ذکر کرده است، سؤالی که در این مقام قابل طرح است این که آیا احیای اراضی و حیازت مباحات دارای ماهیت واحد و یک سبب محسوب می‌شوند؟ یا اینکه هر یک سبب مستقل هستند و ماهیت متفاوت دارند؟ در حالی که در گزارش «اسباب مالکیت» بیان گردید که بعضی از صاحب نظران احیای اراضی را اصلاً در عداد اسباب تملک به شمار نیاورده‌اند (تارا، ۱۷۴) و بعضی دیگر آنها را دو سبب مستقل برشمرده‌اند، برای آنکه مشخص شود آنها دو سبب هستند یا یک سبب، لازم است به تعریف حیازت بپردازیم و محدوده مباحات را مشخص نماییم.

#### ۱. تعریف حیازت

حیازت از ریشه «حوز» که به معنای «جمع کردن و گرد آوردن هر چیزی و محیط شدن بر آن» و با املاء «حیازه» به معنای «گرد آوردن چیزی» است (متهی‌الارب، دهخدا) و فعل آن بر وزن نصر و مصدر متعدی و جمع آن حیازات می‌باشد (فرهنگ معین) تعریف اصطلاحی از آن در فقه مشاهده نمی‌شود (محقق حلی ۲۷۹/۳، جواهرالکلام ۱۱۶/۳۸ و ۱۲۴، کاشف الغطاء ۴۳۳/۳، القواعد الاصولیه و الفقهیه تسخیری ۱۱۱/۲).

ظاهراً در حیازت اصطلاح خاصی مقصود نیست و به معنای لغوی در فقه استعمال می‌شود و به همین جهت گفته شد حیازت هر چیزی به حسب همان چیز معنی می‌شود، مثلاً حیازت آب از نهر یا عبارت است از وارد کردن آب در ظرفی یا حوضی یا جریان دادن آب در جوی و امثال آن، حیازت لؤلؤ عبارت است از گرفتن آن با غواصی، حیازت پرنندگان همان شکار کردن آنها است و حیازت ماهی‌ها صید آنها با تور و امثال آن است (مکارم شیرازی ۱۲۹/۲-۱۳۰).

ولی دکتر جعفری لنگرودی عناصر حیازت مباحات را به شرح زیر ذکر کرده‌اند:

۱. وجود مال منقول مادی در خارج ۲. مال مذکور مالک نداشته باشد چه بالاصاله همانند ماهی دریا یا بالعرض مانند مال مورد اعراض و مورد اباحه به نفع غیر مانند نثار اعراس ۳. ایجاد سلطه بر آن مال و یا تهیه مقدمات تصرف و سلطه مانند انداختن تور ماهی‌گیری در دریا که مقدمه حيازت است. ۴. قصد حيازت کردن. قصد فعل به تنهایی کافی نیست. بنابراین تصرف در مال منقول مادی بلا مالک به قصد تملك حيازت مباحات است (جعفری لنگرودی، جلد، ص ۱۷۸).

با توجه به تعريف دكتر جعفری لنگرودی که حيازت را فقط در حوزه منقولات عملی دانسته‌اند و وجود مال منقول مادی در خارج را از عناصر تحقق حيازت قرار داده‌اند، طبیعی است که حيازت مباحات از احیاء اراضی مستقل محسوب گردد و راساً یکی از اسباب حصول مالکیت شمرده شود.

قانون مدنی بدون آن که از حيازت تعريف حقوقی ارائه نماید، مقصود از حيازت را روشن کرده است. «مقصود از حيازت، تصرف و وضع ید است یا مهیا کردن وسائل تصرف و استیلاء» (ق ۱۴۶). در ماده ۳۳۹ «طرح اصلاح قانون مدنی» دكتر جعفر لنگرودی این ماده بدون تغییر و اصلاح ذکر گردیده است.

در این ماده حيازت را با اقدام عملی مشخص کرده است که همان تصرف و وضع ید یا مهیا کردن وسائل تصرف و استیلاء است که تعريف اصطلاحی حيازت نمی باشد و دارای اطلاق است که شامل غیرمنقول نیز می‌شود لذا ممکن است احیاء اراضی موات نیز تصرف و وضع ید بر آن به حساب آید.

به هر حال تصرف که عبارت است از اعمال هرگونه تصمیم در بهره‌برداری، اصلاح و اراده اشیاء مادی و نقل و انتقال بی‌واسطه یا با واسطه آن محقق حيازت است که ممکن است جزء سبب مملک یا خود سبب مملک بوده باشد، همانند تجهیز موات یا حيازت صید و گردآوری بوته‌های جنگلی و حيازت مال مورد اعراض. (جعفری لنگرودی ماده ۶۲ و ۶۳) با تصرف است که استیلاء صورت می‌گیرد در نتیجه حيازت شامل احیاء اراضی موات نیز می‌شود.

### پ. تعريف مباح

مباح که جمع آن مباحات است در لغت به معنای روا، جایز- خلاف محظور - حلال داشته شده، حلال کرده شده، مجاز، مشروع می‌باشد (متهی‌الارب، ناظم‌الاطباء، غیث‌الغنه، دهخدا) در فقه به حکمی گفته می‌شود که فعل و ترک آن برابر است (قواعد الاحکام علامه کتاب بیع) و در اصطلاح حقوقی «اموالی است که ملک اشخاص حقیقی یا حقوقی نباشد، یعنی به عنوان

مالکیت در اختیار اشخاص حقیقی یا حقوقی نباشد» (جعفری لنگرودی ۱۳۸۴، ص ۶۰۸) به عبارت دیگر «مال‌هایی که تصرف و تملک آنها برای دیگران آزاد باشد» (همان).

قانون مدنی در ماده ۲۷ نیز مباحات را اموالی می‌داند «که ملک اشخاص نمی‌باشد و افراد مردم می‌توانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هر یک از اقسام مختلفه آنها تملک کرده و یا از آنها استفاده کنند مباحات نامیده می‌شود مثل اراضی موات» از مفاد این تعریف دورکن اصلی در مال مباح استفاده می‌شود یکی نداشتن مالک و دیگری تملک یا انتفاع از آنها بر طبق قانون. اصل ۴۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران: «انفال و ثروت‌های عمومی، از قبیل زمین‌های موات یا رها شده، معاون، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوهها، دره‌ها، جنگل‌ها، نزارها، بیسه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون حادث و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید، تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند». پس هیچ‌یک از این اموال را دیگر نباید در زمره مباحات و قابل تملک خصوصی شمرد (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ص ۷۱). در این تعریف از ویژگی‌های مباحات قابلیت تملک آن برای تمام مردم قلمداد گردیده، جز این‌که تملک آن باید برابر با قانون و مقررات باشد، تا این‌که در تملک آن هرج و مرج راه پیدا نکند و موجبات سوءاستفاده صاحبان زر به وجود نیاید، این قید قابلیت عمومی تملک مباحات را از آن سلب نمی‌کند.

تعریف ق.م از مباحات به اموالی که در مالکیت اشخاص نمی‌باشد و تمام افراد حق دارند آن را مالک شوند از عبارات فقها استنباط گردیده است (نجفی ۲۰۸/۳۶، ۲۲/۳۸، ۴۰۱/۴۰، محقق حلی ۲۸۹/۳، نجفی ۴۰۵/۳، علامه محلی ۴۰۶/۲، سید کاظم یزدی ۴۰۶/۲ م ۶)

### ت. حیات اراضی موات

با توجه به این‌که مباحات اموالی هستند که مالک خاص ندارند، و اراضی موات جزء مباحات شمرده شد (ق.م ماده ۲۷، نجفی ۲۲/۳۸ به نقل از مسالک الافهام) همانند بقیه مباحات قابل حیات است، جز این‌که حیات هر چیزی بستگی به آن کالا دارد، مثلاً حیات زمین‌های زراعی آماده کردن آن برای کشت و زرع است به این‌که تسطیح نماید، سطح زمین را از سنگ، چوب یا هر چیزی که مزاحم زراعت است پاک‌سازی نماید، آب در آن جاری کند و امثال آن، اما حیات زمین‌های منطقه مسکونی، ساختن دیوار اطراف آن است، حیات حیوان در بند کردن یا صید کردن آن است، حیات ماهی خارج کردن آن از آب یا دریا است البته در تور ماهی‌گیری قرار

گيرد حيازت محقق می‌شود، حيازت لؤلؤ گرفتن آن با غواصی است، حيازت آب‌ها روان کردن آنها در نهرها یا جوی‌ها یا گرفتن با ظروف است (مکارم شیرازی، ۱۲۹/۲).

روی همین جهت شهید صدر فرموده‌اند: حيازت از لحاظ شکلی یک نحوه کار به حساب می‌آید ولی در نگاه کلی نسبت به انواع ثروت‌ها متفاوت جلوه می‌کند چه این که سلطه افراد بر انواع ثروت‌ها متفاوت است، مثلاً حيازت و سلطه بر هیزم هیمه کردن آن است و نسبت به سنگ انتقال آن از صحرا می‌باشد و حيازت اراضی و استیلاء بر معادن و کانیات با حيازت هیزم و سنگ فرق دارد (صدر، ۵۳۸).

با عنایت به این که فقه اراضی موات را از مباحات برشمرده و احیاء اراضی را حيازت آن قلمداد کرده است، قانون مدنی در معرفی مصداقی مباحات، اراضی موات را مثال زده است و در تفسیر و تعریف اراضی موات گفته است «یعنی زمین‌هایی که معطل افتاده و کشت و زرع در آنها نباشد» (ق.م ماده ۲۷)، این تعریف را نیز از فقه گرفته است (نجفی، ۱۹/۳۸).

با ملاحظه اطلاق حيازت بر عملیات احیاء اراضی موات در ماده ۱۴۰ ق.م احیاء اراضی موات و حيازت اشیاء مباحه را یکی از اسباب حصول مالکیت برشمرده‌اند که در حقیقت احیاء نسبت به حيازت خاص است، صحیح‌تر آن بود که اول حيازت ذکر می‌شد سپس احیاء تا این که ذکر خاص بعد از عام باشد نه این که اول خاص را ذکر نماید، سپس عام را. به هر حال آنچه در قانون مدنی اعمال گردید با فقه انطباق دارد.

بنابراین براساس حيازت نمی‌توان مالک زمین شد و در صورتی که حيازت زمین حقی را ایجاد کند نیازمند نص شرعی می‌باشد و چنین نصی در شریعت نیامده است و این قول، معروف و مشهور بین اصحاب است (فیاض، ۱۳۸۲، ص ۳۰۹).

## ۲. سببیت حيازت در حصول مالکیت

اسلام حصول مالکیت مجانی، رایگان و بدون سبب را نفی کرده است و اجازه نداده است که افراد قدرتمند با سوءاستفاده از قدرت بر اراضی یا دیگر مباحات سلطه و سیطره پیدا کنند و ادعای مالکیت نمایند و به کنز و احتکار زمین‌های موات یا دیگر مباحات پردازند، کار را تنها سبب حصول مالکیت نسبت به مباحات دانسته است. اگر چه تحقق کار نسبت به هر چیزی متناسب با آن چیز می‌باشد، مثلاً نسبت به کانیات آن است که آن را از دل زمین بیرون آورده دست به استخراج معدن بزند، نسبت به لؤلؤ باید غواصی کند و از دل دریا آن را بیرون آورد و نسبت به پرندگان و ماهی با شکار کردن کار انجام می‌شود، جمع‌آوری هیزم بستگی به بریدن آن از درختان جنگلی دارد و امثال آن (اقتصادنا، ۳۴۹) هیچ‌کس امتیازی ندارد که با سلطه یافتن بر چیزی یا ثروتی مالک آن شناخته شود. اسلام چیزی را در انحصار کسی قرار نداده است از این

جهت که حيازت نوعی کار به حساب می‌آید و عقلاء آن را یک عمل می‌شمارند لذا حيازت برای حصول مالکیت سببیت پیدا کرده است.

### الف. حيازت اراضی باید جنبه اقتصادی داشته باشد

اگرچه حيازت نوعی کار شمرده می‌شود و با حيازت مالکیت حاصل می‌شود و حيازت نوعی سلطه و سیطره می‌باشد اما هرسلطه‌ای حيازت نیست، بلکه سلطه‌ای حيازت شمرده می‌شود که فایده و سود اقتصادی داشته باشد، سود اقتصادی هیزم با جمع‌آوری چوب‌ها حاصل می‌شود اما اگر شخصی بر زمین یا معدنی سلطه پیدا کند، آن سلطه تجلی قدرت او است نه این که جنبه اقتصادی و سودآوری ایجاد نماید، همچنان که شخصی زمین را برای چراندن گوسفندان بهره‌برداری نماید کاری انجام می‌دهد اما با آن کار مالک زمین نمی‌شود و حقی نسبت به زمین پیدا نمی‌کند، در صورتی نسبت به زمین حق پیدا می‌کند که آن را احیا نماید یا نسبت به معدن حق پیدا می‌کند که آن را قابل بهره‌برداری و آماده برای استخراج نموده باشد نه این که هر کس قدرت تسلط بر آن معدن را دارد، مالک آن معدن به حساب می‌آید یا آنکه آب‌های در اعماق زمین را استخراج نماید مالک آن چاه خواهد بود. بنابراین اگرچه حيازت را از حیث شکل و صورت یک نوع کار می‌شماریم اما در واقع و نگاه کلی حيازت با توجه به نوع ثروت تفسیر شدنی است، حيازت زمین با حيازت هیزم و پرندگان و ماهی‌ها از حیث سببیت برای حصول مالکیت از یک نوع کار به حساب نمی‌آیند باید تفاوت آنها را در نحوه بهره‌برداری ملاحظه کرد (صدر، ۱۳۴۹، ص ۵۳۸).

### ب. ادله سببیت حيازت برای حصول مالکیت

پیش از آنکه برای اثبات سببیت حيازت جهت مالکیت به ادله شرعی تمسک شود، سیره و عرف عقلاء بر سببیت آن برای حصول مالکیت دلالت دارد، و بزرگان فقه و فقهات به این سیره استناد و تمسک کرده‌اند، چنان که آیت‌الله محمد حسن نجفی فرموده‌اند: «سیره‌ای که در تمام زمان‌ها و شهرها استمرار یافته بر این بود که با حيازت مالکیت حاصل می‌شد پس از حيازت آن را می‌فروختند یا سایر احکام مالکیت بر آن بار می‌کردند، این سیره میان تمام ملل دائر بود، فرقی میان مسلمانان و غیر مسلمانان در عمل به این سیره وجود نداشته است (نجفی، ۱۱۶۳۸). آیت‌الله سید ابوالقاسم خوئی فرموده‌اند:

«سیره عقلائی بر حصول مالکیت به وسیله حيازت مباحات اصلی از روزگاران کهن تا زمان ما وجود دارد و در التزام به این سیره فرقی میان پیروان شریعت و دیگران نیست آنها



همیشه پس از تسلط بر مباحات آن را به ملكيت خودشان در مي آوردند و هيچ منع و نزاعی در تملك آن نبوده است» (خونی، ص ۳۴۶).

در عصر شارع مقدس نیز به همین گونه در تمام روزها و شب های ایام سال جلوی چشم شارع حيازت مباحات انجام می گرفت یا این که از حيازت مباحات با خبر می شدند، عمل هيچ کس را نسبت به تملك مباحات با حيازت انکار نکردند، بلکه تأیید هم کردند، کار خود شارع و یاران او نیز به همین عمل استقرار پیدا کرده بود و با وجود سیره شارع مقدس و پیروان شریعت، شکی نمی ماند به این که اجمالاً حيازت سبب حصول ملكيت است (مکارم شیرازی ۱۲۳/۲).

وجود سیره عقلائی و شرعی بر حصول ملكيت با سببیت حيازت از استدلال بر سببیت حيازت بی نیاز می کند اما جهت تأیید سیره استناد به ادله شرعی مفید است.

۱- روایت معروفی است که مستند به پیامبر (ص) است که فرمودند: «من احیاء مواتاً فهی له» هر کس زمین موات را احیا نماید مال او خواهد شد. (حر عاملی ۳۲۷/۱۷ باب اول از ابواب احیاء موات حدیث ۵).

۲- روایاتی که در ابواب صید و ذباحت و لقطه وارد شده اند، مانند روایات عبدالله بن سنان از امام صادق (ع): که امام فرموده: هر گاه شخصی مالی یا شتری را در بیابان پیدا کند و آن را اخذ نماید و سپس آن را نگهداری نموده و به آن حیوان خوراک دهد و آن را از مرگ نجات بخشد، مال او خواهد شد. یا روایات دیگری که سکونی از امام باقر (ع) و او از پدرش و او از آباء خود و آنها از امام علی (ع) نقل کرده اند: هر گاه شخصی پرنده ای را دنبال کند و آن بر روی درختی بنشیند و فرد دیگری آن را اخذ نماید مال او خواهد شد.

### پ. تحلیلی بر روایات

قبلاً گفته شد که حيازت اراضی منوط به احیاء آن است و جز با احیاء حيازت ممکن نیست، در نتیجه این حيازت مبتنی بر احیاء خواهد بود و در سببیت تملك تابع احیاء خواهد شد بنابراین همان گونه که احیاء سببیت ملكيت، بر منافع می شود، حيازت نیز با رعایت تناسب کار و کوشش بر روی مباحات در حد نیاز و در امور صغیره سببیت تملك می گردد.

این نوع روایات که در باب لقطه و صید و ذباحت وارد شده اند، ناظر به امور صغیره می باشند مانند یک پرنده یا یک شتر گمشده در بیابان یا درهمی اخذ شده از شکم یک ماهی، در چنین اموری حيازت از اسباب تملك به شمار می رود ولی در امور کلان مانند معادن، یا

آب یا بخش‌هایی از دریا برای صید تا اشخاص قدرتمند از آنها استفاده نمایند، نمی‌توان گفت حیازت سبب تملک است. در این صورت موضوع تابع مقررات دولت اسلامی خواهد بود.

### ت. ادله قائلین به سببیت حیازت در تملک زمین

ادعای این موضوع که حیازت زمین مالکیت می‌آورد به دو وجه استدلال شده است. وجه اول اخباری است که دلالت می‌کنند که هر کس حیازت کرد مالک مورد حیازت خواهد شد (من حاز ملک). از اینکه حیازت، سبب ملک است و مفاد این اخبار، سببیت حیازت را برای مالکیت حائز، به روشنی بیان می‌دارند، جای تردید نیست. وجه دوم سببیت حیازت بر تملک سیره عقلاء است. بیان مطلب آن است که این سیره عقلاء، در عصر تشریح و در زمان شارع مورد توجه و اجراء عقلاء بوده و شارع هم هیچ ردع و منعی نسبت به آن اعلام و اعمال نفرموده‌اند. طبیعی است که این عدم ردع، از امضاء شارع حکایت دارد.

### ث. نقد استدلال:

۱- اخباری که این نص را (من حاز ملک) مشتمل باشند، نه از طریق عامه و نه از طریق خاصه در حوزه اطلاعات ما قرار ندارند و ما از چنین اخباری اطلاع نداریم. بنابراین وجه نقل شده هیچ اثری ندارد و اصولاً قابل استفاده نیست.

۲- سیره عقلاء هم، بر اینکه حیازت زمین سبب مالکیت می‌شود ثابت نیست بلکه می‌توان گفت و بعید هم نیست که سیره عقلاء بر خلاف آن است یعنی سیره عقلاء بر نفی سببیت حیازت زمین بر مالکیت است.

از بحث حیازت زمین چند برداشت وجود دارد که به طور خلاصه نتیجه‌گیری می‌کنیم:

**اول:** حیازت زمینه هیچ حقی را شرعاً تجویز نمی‌نماید چون دلیلی ندارد و آنچه برخی گفته‌اند که حیازت در زمین طبیعی، همان نقش عملیات احیاء در زمین موات را ایفا می‌کند، این گفتار، اساس ندارد و بی‌ریشه است.

**دوم:** اسلام، امکان ندارد که حیازت زمین را به مثابه مظهری از مظاهر قدرت و تحکم بر دیگران بپذیرد و فقط عمل و کار بر روی زمین را می‌پذیرد. حیازت از مظاهر علاقه افراد به منابع طبیعی است، اعم از اینکه این «عمل» در صورت آباد و طبیعی بودن زمین بهره‌مندی از زمین و انتفاع از آن باشد و یا این عمل در صورت موات بودن زمین احیاء زمین باشد.

**سوم:** هر دو جنبه این استدلال که حیازت زمین سبب مالکیت می‌گردد مورد اشکال بوده و در نتیجه باطل می‌شوند. چنانکه دانستیم عقلاء به‌رغم آنکه عملیات احیاء را سبب ملک

می‌دانند حيازت زمين را از آن جهت که از اسباب علاقه انسان به زمين است، مجوز مالکیت نمی‌شناسند.

**چهارم:** ما نظر اسلام را از خلال نصوص قانون‌گذاری و بنای عقلاء دریافتیم که اسلام به نحو کلی می‌پذیرد که هر عاملی، مالک نتیجه عمل خودش است، با تفاوتی که نوع عمل و نوع نتیجه دارد. در پرتو این قاعده کلی، نتیجه عمل در زمين موات با نتیجه عمل در زمين آباد طبیعی متفاوت خواهد شد و به دنبال آن، حق حاصل برای عامل اولی از حق برای وی در دومی فرق خواهد داشت.

### ج. حيازت اراضی موات منوط به اذن دولت اسلامی است

اگرچه بحثی در سببیت حيازت برای حصول مالکیت نسبت به مباحات وجود ندارد ولی این سببیت ظاهراً نسبت به اراضی تخصیص خورده است به این معنی که اراضی موات در مالکیت دولت است حيازت و احیاء آن منوط به اذن دولت اسلامی است، چنانکه محقق حلی فرمودند: زمين موات مال امام (علیه السلام) است تا زمانی که امام (ع) به کسی اجازه احیاء آن را ندهد هیچ‌کس با احیاء آن مالک آن نمی‌شود. (محقق حلی، ج ۲، ص ۲۷۱).

منظور از مالکیت امام (ع) نسبت به اراضی موات این است که این اراضی متعلق به دولت است مانند دیگر مباحات نیست هر کسی به هر صورتی خواست آن را حيازت نماید، بلکه دولت با ملاحظه جنبه اقتصادی و سودآوری آن برای جامعه اسلامی اذن احیاء آن را می‌دهد. بر طبق ماده ۶ زمين شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲ و ماده ۱۰-۱۵-۳۶ آیین‌نامه اجرائی قانون زمين شهری و ماده ۱-۲ لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء مصوب ۵۹/۱/۲۶ و اصل ۴۵ قانون اساسی زمين موات در حال حاضر ملک دولت است لذا این قوانین تتمه ماده ۲۷ قانون مدنی که مباحات را مثال به اراضی موات زده، نسخ می‌کند.

### ۳. تفاوت مباحات و مشترکات

فقها از مباحات تعبیر به مشترکات نیز کرده‌اند، نسبت بین این دو تساوی خواهد بود اما در صورتی که مباحات را اعم از مشترکات بدانیم نسبت بین این دو مفهوم عام و خاص مطلق است زیرا به این معنا مشترکات شامل مباحات خواهد شد ولی برعکس نیست. مقصود از مشترکات منافی است که همه مردم در آن شرکت دارند بعضی از آنها حق تمام مردم است مانند بهره‌مند شدن از مساجد و رهگذرهای عمومی، برخی نیز به گروه خاص تعلق دارند مانند مدارس. مهم‌ترین موارد مشترکات شش قسم است: راه‌ها و خیابان‌ها، مساجد، مدارس، کاروانسراها، آب‌ها و معادن. (اشهد ثانی جلد ۲، ص ۲۱۴ - امام خمینی ج ۲ اول بحث مشترکات)

- در عین حال، فقها میان مباحات و مشترکات تفاوت‌هایی را یادآوری کرده‌اند:
- ۱- مشترکات به هیچ‌وجه تحت تملک خصوصی واقع نمی‌شود، در صورتی‌که مباحات با حیزات به تملک افراد در می‌آید. (حسینی عاملی، ص ۱۷۹).
  - ۲- خرید و فروش مباحات در صورتی جایز است که آن را حیزات کرده باشند. (شهید ثانی، ص ۳۸۱).
  - ۳- بنابر نظریه‌ای که می‌گوید آب‌ها و معادن از مشترکات است، افراد اجازه ندارند بیش از حد نیاز خود برداشت کنند، بلکه تمامی مردم در آن حق دارند.
  - ۴- مرحوم کاشف الغطاء و صاحب جواهر می‌فرمایند: مباحات مادامی‌که به وسیله حیزات تحت ملکیت قرار نگرفته باشد احکام غنیمت بر آن جاری نمی‌شود، به تعبیر روشن‌تر، در صورت نبرد با کافران و پیروزی مسلمانان، این اموال تحت قانون غنیمت قرار نمی‌گیرند. (کاشف الغطاء، ص ۴۱۰، جواهر ج ۲۱، ص ۱۵۴).
  - ۵- گروهی از فقها بر این عقیده‌اند که حاکم اسلامی نمی‌تواند مشترکات و سرمایه‌های ملی را به دیگران واگذار کند. شیخ الطائفه، ابن زهره، محقق و شهید از این جمله‌اند (شیخ طوسی ص ۲۲۴، نجفی ج ۳۸ ص ۱۱۰).
- قانون مدنی در مواد ۲۴ و ۲۵ و ۲۶ پاره‌ای از اموال عمومی را، که دارای اهمیت خاص بوده شمرده است این اموال عبارت است از راه عمومی، طرق و شوارع عام و کوچه‌هایی که آخر آنها مسدود نیست، اموالی که مورد استفاده عموم است مانند پل‌ها و کاروانسراها و آب انبارهای عمومی و مدارس قدیمی و مساجد و میدان‌گاههای عمومی و قنوات و چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است، اموال اختصاص یافته به خدمت عمومی (ماده ۲۶) و از همین‌گونه است اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت یا ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد مانند گورستان و چراگاههای عمومی منطقه خاص.
- بستر رودخانه‌ها و جنگل‌ها و ساحل دریاها و دریاچه‌ها، به موجب ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ این زمین‌ها متعلق به دولت است ولی باید دانست که این‌گونه زمین‌ها، به دلیل خاصی و مصرفی که دولت برای آن معین کرده، از اموال عمومی است بر این دسته از اموال عمومی باید جنگل‌های طبیعی و آب‌های کشور را نیز افزود. (کاتوزیان، ص ۶۸).

#### ۴. مصادیق مباحات و اقسام آنها

##### الف. آب‌ها

آب را در برخی از موارد، یکی از مشترکات دانسته‌اند. آب مایه زندگی همه موجودات جهان است. خداوند در این باره می‌فرماید: «حیات هر موجود زنده را از آب قرار دادیم»

(و جعلنا من الماء كل شيء حيء انبياء (۲۱)، آیه ۳۰) در آیه دیگر آمده است: «خداوند هر جنبنده‌ای را از آب آفرید» (والله خلق كل دابه من ماء) (نور(۲۴) آیه (۴۵)). آب نه تنها در زندگی مادی و ظاهری موجودات دارای نقش بسیار اساسی است، بلکه در زندگی معنوی انسان نیز تأثیر بسزا دارد، کسانی که در پی صفای روح و نورانیت معنوی‌اند، درباره آثار روحی وضو و غسل و نظافت، فواید فوق‌العاده‌ای را نقل کرده‌اند. در خبر است: «وضو پس از وضو نور بر نور است» (حر عاملی، ابواب الوضوء باب ۸، الوضوء نور علی نور و کان النبی یجدد الوضوء لكل فریضه و صلاه) و نیز نقل است که پیامبر (ص) وضوی خود را محو می‌کند، یعنی کفاره برای آن گناهان است. (همان، عن موسی بن جعفر: من توضأ للمغرب کان وضوؤه ذلک کفاره لما مضی من ذنوبه فی لیلته الا الکبائر) روایات به این مضمون فراوان است.

تحقیق در مورد اقسام آب‌ها چنین اقتضا دارد که بگوییم: منابع آب در زمین به دو گونه است:

یک قسم آب‌هایی است که خداوند متعال برای استفاده در سطح زمین قرار داده، تا همه آفریدگان از آن بهره‌مند گردند، مانند دریاها و رودهای بزرگ، سیلاب‌ها، چشمه‌ها و رودخانه‌ها که در زمین‌های موات جریان دارد و کسی در جاری کردن آنها، کار و کوششی نکرده است.

قسم دوم آب‌هایی است که در اعماق زمین نهفته شده یا این که در روی زمین است، اما مهار نمودن و تحت تصرف قراردادن آنها به کار و فعالیت نیاز دارد. چنانکه استفاده نمودن از آب‌های تحت‌الارضی نیز بدون تلاش و کار میسر نمی‌باشد. آب‌های مباح: آب دریاها و باران از مشترکات عمومی و در زمره اموالی است که بهره‌برداری از آنها برای عموم امکان دارد، برای تملک آب مباح باید آنها را حیازت کرد، حیازت آب‌های روی زمین با کندن مجرا و نهر و وصل آن به رودخانه و دریا واقع می‌شود با توجه به ماده ۴۹ و ۱۶ قانون مدنی پس از ورود آب مباح در نهر یا مجری یا قنات، به مالک آن تعلق پیدا می‌کند، و دیگر از مشترکات عمومی و مباحات نیست.

حیازت آب‌های مباح در حقوق کنونی به صورت گذشته باقی نمانده است. به موجب قانون حفظ و حراست منابع آب‌های زیر زمینی کشور، مصوب دهم خرداد ۴۵، حفر چاه و قنات زیر نظارت وزارت آب و برق قرار گرفت و مواد ۲ و ۳ این قانون به دولت اجازه داد در هر جا که مصلحت می‌بیند، کندن چاه و قنات را ممنوع یا موقوف به اذن خود کند. (کاتوزیان، ص ۸۳).

بدون شک قسم اول از مشترکات عمومی است که تمام مردم در آن شریکند و اسلام اجازه نمی‌دهد که فرد خاصی آنها را تملک نماید. اگر هم کسی آنها را حیازت نماید و تحت تصرف

خویش قرار دهد، اندازه‌ای را که حیازت نموده و به آن نیاز دارد، مالک می‌شود. پس هر کس بخواهد بر این منبع خدادادی به قهر و غلبه مسلط شود و آن را تملک نماید، متعدی و متجاوز محسوب می‌شود.

## ب. معادن

**تعریف معدن:** معدن بیانگر ماده‌ای است که از زمین استخراج می‌شود ولی مشتمل بر خصوصیت ویژه‌ای است که باعث ازدیاد منافع آن می‌گردد. (نجفی، ص ۱۰۰).

معادن نیز بر دو نوع‌اند: اول معادن ظاهری؛ که رسیدن به آنها و استخراج شان به عملیات حفاری معتناهی و یا ذوب نمودن و تصفیه کردن مواد استخراج شده متوقف نیست و بی‌تغییر شکل مورد بهره‌گیری قرار می‌گیرند. مانند معادن نمک و گوگرد، مومیا، سرمه، نفت و امثال اینها در صورتی که روی زمین و نزدیک بر روی زمین باشند و به حفاری و عملیات قابل توجهی توقف نداشته باشند.

دوم معادن باطنی؛ که استخراج از آنها یا متوقف به انجام حفاری معتناهی هست و یا در صورتی که بی‌حفاری معتناهی در دسترس باشند استفاده از مواد خام برداشت شده، به ذوب نمودن و تغییر شکل دادن و تبدیل مواد ناخالص به خالص توقف دارد. مانند معادن نفت و ذغال سنگ - به طوری که در این زمان استخراج می‌شوند - و مانند معادن طلا و نقره و امثال آنها؛ چه مواردی که از این معادن به دست می‌آید، بر فرض آنکه روی زمین باشند؛ به صورت اولی و بی‌تغییر شکل نمی‌توان استفاده‌ای که از فلزات برده می‌شود از آنها حاصل نمود و قهراً پس از برداشت ماده‌ای معدنی باید با کار اضافی ماده‌ی خالص را به دست آورد. گروهی از فقها گفته‌اند: هر کس چنین معادنی را با حفاری و کاوش اکتشاف کند مالک می‌شود.

فقها و قانون مدنی، معدنی را که در ملک شخصی قرار دارد و به اراضی موات مربوط نمی‌شود، متعلق به مالک زمین می‌شمارند ولی در عصر حاضر هیچ کشوری به این نظریه عمل نمی‌کند و همه معادن به اعتبار انفال جزء اموال حکومتی قرار گرفته‌اند. (طاهری، ۱۳۷۶، ص ۳۲۶) معادن مانند آب‌ها تنها قابل حیازت و برداشت می‌باشند و روایات احیای زمین‌های افتاده شامل آنها نیست و حقی که موجب شود دیگران نتوانند از آنها استفاده کنند برای اکتشاف کننده احراز نمی‌شود.

دکتر زحیلی می‌نویسد: از نظر مذاهب اربعه، دولت مالک معادن ظاهری و باطنی می‌باشد اما شافعیه معتقد است که اگر شخصی زمین را احیاء و نماید مالک معدن باطنی در آن می‌شود و حنابله این موضوع را فقط در معدن جامد قبول دارند نه در معدن جاری مانند نفت (زحیلی ج ۱۴۰۹/۸ هـ ص ۵۸۷)

### پ. آیا عملیات اکتشاف حیازت است؟

در این مسئله دو وجه مطرح است که معروف و مشهور بین اصحاب وجه اول است، چون تعریف احیاء بر آن صادق است. بدین توضیح که احیاء عبارت است از خلق شروط و فرصتی که به افراد امکان استفاده و انتفاع را می‌دهد و این ایجاد شروط و فرصت‌ها گاهی در زمین و گاهی در غیر آن به وقوع می‌پیوندد. در ما نحن فیه، عامل که حفره‌ای ایجاد می‌کند تا به اعماق زمین برای استفاده از معدن برسد در واقع شروط و امکانی را فراهم نموده که استفاده و انتفاع از معادن را میسر ساخته است. حال آنکه این امکان قبل از عملیات این عامل، وجود نداشت و این فرصت از عملیات حفر به دست آمد. بنابراین عملیات اکتشاف نوعی احیاء است زیرا احیاء هر چیزی به حسب و اقتضای حال همان چیز است.

و اما ظاهر این است که وجه دوم درست است زیرا مقتضای ارتکاز عرفی از معنای احیاء به عملیات اکتشاف قابل انطباق نیست. شروط و فرصتی که عامل از خلال عملیات حفر برای وصول به معادن و اکتشاف آنها خلق می‌کند مصداق احیاء نیست و سبب حیازت نمی‌شود. این نکته‌ای دارد و آن این است که احیاء یک شیء از نگاه عرف، عبارت از عملی است که در آن شیء انجام می‌شود تا آن شیء زنده شود بعد از آن که مرده بوده است. مفروض این است که حفر یک حفره عملی در معادن نیست و هیچ صفتی در آنها ایجاد نمی‌کند.

بنابراین معادن همچنان در حال اولی خود باقی است بدون آنکه کمترین تغییر در آن حادث گردد چنانکه زمین هم این‌گونه است. زیرا عملیات احیاء صفتی را در زمین ایجاد می‌کند و آن صفت حیات است که قبل از احیاء نبود.

البته باید توجه داشت که گاهی معادن برای بروز ماده جوهری و اجرای کامل آن، به عملیاتی نیاز دارند که این عملیات احیاء نامیده می‌شود. نتیجه آنکه، اطلاق احیاء بر عملیات اکتشاف معادن مبتنی بر مسامحه است و در هر حال حیازت هم به احیاء معطوف خواهد گردید.

گرچه کوشش و تلاش هر کسی ارزشمند است و هر عاملی از نتیجه عمل خود بهره‌مند خواهد شد.

### ت. راه‌ها:

راه‌ها به دو گونه است: در رودار و بن بست؛ نوع اول که همان خیابان‌ها و کوچه‌های عمومی است، برای همه مردم است و همه کس حق دارند که در آنها عبور و مرور نمایند و هیچ کس حق ندارد آنها را احیا کند و به خود اختصاص دهد، یا دیواری یا دکه‌ای در آن احداث کند. اما آنچه مربوط به مصلحت عابران است، از قبیل جدول‌کشی خیابان‌ها و ایجاد

فاضلاب درختکاری و ساختن راه‌های زیرزمینی و غیر این‌ها که موجب رفاه و آسایش مردم است و از مصالح و مرافق محسوب می‌شود، روا و مستحسن است (امام خمینی، ج ۲ ص ۲۰۹) مقصود از مرافق، حقوقی است که ملک به آن نیاز دارد، مانند استفاده از راه و نهر و آسایشگاه و بارانداز و امثال اینها. (علامه حلی تبصره، ص ۳۶۸)

تصرف در فضای معابر عمومی، مثل گشودن روزنه یا پنجره یا بالکن یا باز کردن درب، قراردادن ناودان و امثال اینها چنانچه زیانی به صاحبان حق نداشته باشد، اشکالی ندارد. حتی کسی که خانه‌اش روبه روی خانه شخصی است که آن کس از فضای کوچکی یا خیابان استفاده نموده، آن شخص حق ندارد ممانعت نماید. (شعرانی، ج ۱، ص ۳۷۳-۳۷۴ و امام خمینی ج ۲، مسأله ۱، باب مشترکات و نجفی، ج ۳۸، ص ۷۷) اما نوع دوم که معابر و کوچه‌های بن بست است، یعنی سه جانب آن را دیوارها و خانه‌ها احاطه کرده است، این‌گونه معابر از آن صاحبان خانه‌هایی است که درهایشان به آن باز می‌شود. این چنین راهی مانند سایر ملک‌های مشترک است.

### نتیجه:

از مجموع بررسی‌های به عمل آمده به این نتیجه می‌رسیم که حیازت از اسباب مالکیت است ولی نه در هر چیزی بلکه حیازتی از اسباب مالکیت است که عرصه زندگی را برای دیگران تنگ نکند و حق زندگی را از دیگران سلب ننماید، اگر به گونه‌ای اقدام به حیازت نماید که برای دیگران حوزه مباحی باقی نماند تا اینکه بتواند با کسب و کار زندگی کند، حیازت شرعی محسوب نمی‌شود، و حیازت در حد وسیع و نامحدود و انحصاری مجاز نیست، علاوه این که حیازت مملکت در حوزه اراضی راه ندارد، زیرا فقهاء احیاء اراضی را منوط به اذن امام علیه السلام دانسته‌اند که بعضی‌ها مبنای اذن را مالکیت شخصی امام (ع) بر اراضی موات تلقی کردند و مدعی شدند که در عصر غیبت اذن امام (ع) برای احیاء و حیازت اراضی با استناد به روایات وجود دارد که این تفسیر مورد قبول نیست، در نگاه دیگر اذن امام (ع) را از باب آنکه رئیس حکومت است تلقی کردند که باید احیای اراضی بر اساس مقررات دولت انجام شود. این نظر با ادله شرعی و مبانی فقهی فقه امامیه و فقه مذاهب اسلامی سازگارتر است و با عدالت و روح کلی اسلام موافقت دارد، لذا در مورد اراضی خود مختاری وجود ندارد، باید حیازت و احیاء با رعایت مقررات و قوانین و ملاحظه جنبه کار آمدی و منفعت‌زائی و داشتن توجیه اقتصادی برای جامعه انجام شود که از سوءاستفاده قدرتمندان جلوگیری کرده با عدالت اسلامی نیز سازگار باشد.



## منابع و مأخذ:

۱. ابن منظور، جمال‌الدین محمد بن مکرم - لسان العرب - بیروت دارالکتب العلمیه - بی‌تا.
۲. امام خمینی، سید روح‌الله، تحریر الوسیله، مؤسسه مطبوعاتی دارالعلم، چاپ مهر.
۳. امامی، سیدحسین، (۱۳۷۷)، حقوق مدنی، انتشارات کتابفروشی اسلامی، چاپ پانزدهم.
۴. الزحیلی، وهبه، ۱۴۰۹ هـ الفقه‌الاسلامی و ادلته، ج ۵، دمشق دار الفکر.
۵. بازگیر، بدالله، اراضی و آب، منتخب آراء دیوان عالی کشور، انتشارات فردوسی چاپ دوم چاپ گیتی، تهران.
۶. تارا، جواد، (۱۳۴۵) فلسفه حقوق و احکام در اسلام از نظر تجزیه و تحلیل علمی، تهران، انتشارات دانشگاه.
۷. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۴)، ترمینولوژی حقوق، تهران کتابخانه گنج دانش، چاپ پانزدهم.
۸. جعفر لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۷۹) مجموعه محشی قانون مدنی، کتابخانه گنج دانش.
۹. حرّ عاملی، محمد بن حسن، (۱۳۸۹) ق، وسائل الشیعه الی تحصیل الشریعه، کتابفروشی اسلامی.
۱۰. حسینی عاملی، محمد جواد، مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه، مؤسسه آل‌البتیة للاحیاء التراث المجلّد السابع.
۱۱. خوئی، المستند فی شرح العروه الوثقی (الاجاره) مرتضی بروجردی ۱۴۲۲ هـ ق، قم مؤسسه احیاء آثار الامام الخوئی.
۱۲. خزانلی، محمد، (۱۳۸۵)، احکام قرآن، تهران چاپ سوم سازمان چاپ و انتشارات جاویدان.
۱۳. شهید اول، القواعد و الفوائد، ج ۱.
۱۴. شعرانی، ابوالحسن، تبصره المتعلمین فی احکام الدین، تهران کتابفروشی اسلامی بی‌تا.
۱۵. شهید ثانی، زین‌الدین الجبلی، (۱۳۷۲) ش الروضه البهیة، فی شرح اللمعه الدمشقیة، مرکز النشر الاعلام الاسلامی.
۱۶. شهید ثانی، زین‌الدین الجبلی العاملی، مسالک الافهام الی تنقیح شرایع الاسلام، الجزء الثاني عشر، ۱۴۱۷ هـ ق، تحقیق و نشر مؤسسه المعارف الاسلامیه الطبعه الاولی.
۱۷. شیخ طوسی، ابو جعفر محمد بن حسن، الخلاف الطبعه الاولی ۱۴۱۷ ق، قم، مؤسسه النشر الاسلامی.
۱۸. صدر، سید محمد باقر، اقتصادنا ج ۲، ترجمه ع، اسپهبدی چاپ اول ۱۳۴۹ تهران، انتشارات برهان و مؤسسه انتشارات اسلامی
۱۹. طاهری، حبیب‌الله، (۱۳۷۶) حقوق مدنی، نشر دفتر انتشارات اسلامی.
۲۰. علامه حلی، حسن بن یوسف، تذکره الفقهاء الطبعه الاولی ۱۴۱۴ ق، قم، مؤسسه آل‌البتیة للاحیاء التراث.
۲۱. علامه حلی، حسن بن یوسف، تبصره المتعلمین فی احکام الدین آیت، یوسف بن علی بن مطهر الحلی المعروف بالعلامه الحلی بانضمام شرح آیه، ابوالحسن شعرانی، انتشارات کتابفروشی اسلامی.
۲۲. فیاض، محمد اسحاق، سنه ۱۹۸۱ ق، الاراضی، بغداد مکتبه الوطنیه.
۲۳. فیض، علیرضا، چاپ پانزدهم (۱۳۸۲)، مبادئ فقه و اصول، انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.
۲۴. قرآن مجید
۲۵. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۳)، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت، تهران، میزان .
۲۶. کاشف الغطاء، شیخ جعفر، کشف الغطاء، اصفهان، مهدوی، بی‌تا
۲۷. مجموعه مقالات کنگره بررسی مبانی فقهی امام خمینی (ره) و نقش زمان و مکان در اجتهاد، تاریخ نشر ۱۳۷۴، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی.
۲۸. محقق حلی، ابوالقاسم شجم‌الدین جعفر بن حسن، شرایع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، مطبعه الآداب فی النجف الاشرف الطبعه المحققه الاولی.
۲۹. مدرسی طباطبایی، حسین، (۱۳۶۲) زمین در فقه اسلامی، دفتر نشر فرهنگ اسلامی.
۳۰. مکارم شیرازی، ناصر، ۱۴۱۰ ق، ۲، جلد، قم، ناشر مدرسه الامام امیرالمومنین (ع).
۳۱. مهرپور، حسین، مجموعه نظریات شورای نگهبان، سازمان انتشارات کیهان.

٣٢. موسوی عاملی، سید محمد بن علی، مدارک الاحکام فی شرح شرایع الاسلام، تحقیق مؤسسه آل البيت (ع) لاحیاء التّراث الطبعة الاولى ١٤١٠ هـ چاپ مهر قم.
٣٣. نجفی، محمد حسن، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام الطبعة السابعة، بیروت داراحیاء التّراث العربی.