

بخش (G): خرید و فروش زمین زراعی.

درس دوم: درک حقوق مالکیت و مسؤولیت ها
(Ownership Rights and Responsibilities)

اصطلاحات

- Environmental stewardship • نظارت محیطی
- Property • دارایی
- Real property • دارایی
- غير منقول • حقوق
- Riparian rights • حکوم
- Mineral rights • معدنی
- Stream flow • جریان
- Nuisance • ایجاد اذیت و مزاحمت
- Trespassing • تجاوز به
- Personal property • اموال شخصی
- Posting • نصب اعلان یا آگاهی.
- Personal property • اموال
- Stream flow • جوی
- Trespassing • ملک غیر
- Posting • ملک

مالکیت چه است؟

- مالکیت به معنی تصاحب بودن و مالک بودن یک چیزی (امتعه) می باشد.
- زمانیکه یک شخص صاحب زمین می باشد، پس سند مالکیت یا قباله (ملک) را دارا می باشد که این سند نشان دهنده ملکیت وی است.
- وقتیکه یک عرادة موثر خریداری میشود، پس به خریدار موثر در سند فروش عنوان صاحب موثر داده میشود.

مالکیت چه است؟

- هر جنس که توسط کسی تصاحب شده باشد به آن جنس دارایی گفته میشود.
- افراد و اشخاصیکه صاحبان دارایی هستند آنها حقوق و مسؤولیت های معینی در برابر دارایی ها دارند.
- مالکان یا صاحبان بعد از گرفتن اجازه قانونی از دارایی خود تا زمانیکه خواسته باشند استفاده کرده می توانند. یعنی دارایی هایی مجوز را مورد استفاده قرار می دهد.

دارایی ها چند نوع است؟

- بطور عام، دو نوع دارایی موجود است:
 - دارایی شخصی، عبارت از دارایی می باشد که شخص مالک و صاحب آن بوده و بخاطر رفع کردن ضروریات و خواستهای خود از آن استفاده می کند.
 - این نوع دارایی معمولاً در زندگی و امور روزمره مورد استفاده قرار می گیرند.
- نمونه های این نوع دارایی عبارت اند از: مبل، موتر و پوشاس.

دارایی ها چند نوع است؟

- صاحب موتور شاید حق استفاده از موتور خویش را بکسی به کرایه بدهد.

- در چنین قضیه ها، مالک موتور مدرک قانونی اجاره دهی را بدست می آورد.

- صاحب یا مالک موتور، موتور خویش را فقط برای مدت معین و استفاده مشخص بطور قرضه یا اجاره میدهد.

دارایی ها چند نوع است؟

- اموال غیر منقول (Real property)، عبارت از زمین و تعمیراتی میباشند که بطور دائمی به زمین چسبیده باشند.
- زمانیکه زمین فروخته میشود معمولاً منابع طبیعی آن نیز شامل فروش می باشند.
- منابع طبیعی عبارت اند از درختان، جوی ها و خاک.

Property Ownership

مالکیت دارایی

- در بعضی موارد، شاید صاحب یا مالک زمین، زمین را بفروش برساند، ولی حقوق مشخصی را برای خود نگهداری کند.
- بطور مثال، حقوق معدن.
- **حقوق معدنی**، عبارت از مالکیت معادن بالای زمین یا زیر زمین است که فروشنده زمین حق مالیکت آنرا بخود نگه میدارد.

مالکیت دارایی

- شاید شخصی بخواهد یک (acreage) وسعت زمین به جریب زمین خویش را بالای دهقان دیگری بخاطر چراندن رمه بفروش برساند.
- اگر زمین در قسمت پایانی خود نفت داشته باشد، شاید جانب فروشنده زمین حق برمه کردن زمین را با خود نگه کند، تا در آینده زمین را در عین وقتی که دهقان از آن برای چراگاه استفاده می کند، آنرا برمه کند.

مسوولیت های زمیندار

- داشتن دارایی حق هر شخص است.
- ولی با داشتن حق مسؤولیت ها نیز جلو می آیند.

مسؤولیت های زمیندار

- بعضی از مسؤولیت های صاحبان زمین قرار ذیل می باشند:
 - حفظ و مراقبت - صاحبان و مالکان مسؤولیت دارند تا دارایی ها را در حالت و شرایط خوب نگهداری کنند. این نوع حفظ و مراقبت شامل بر مزیین ساختن زمین با علف ها و درختان می باشد، اعمار دیوار های حصاری تا از ورود حیوانات و گم شدن آنها در مزرعه جلوگیری شود، و نگهداری تعمیرات در حالت خوب ترمیم.

مسؤولیت های زمیندار

- **مسئولیت در برابر خسارات.** مسئولیت در برابر خسارات خصوصاً در وقتی مهم است که بازدید کننده گان بطور منظم اجازه دارند تا به زمین دسترسی داشته باشند.

• در بعضی کشورها صاحبان زمین مسئولیت در برابر خساره (Liability insurance) را خریداری می‌نمایند تا خویشتن را در برابر خسارات و گزند های که در اثنای پیشامد بازدید کننده گان در زمین ایشان قرار دارند، محفوظ شوند .

مسوولیت های زمیندار

- کنترول مردم آزاری (nuisance) - اذیت (nuisance) هر اقدامیکه امن، صحت وسلامتی جامعه را تهدید کند، اذیت یا مزاحمت گفته میشود.
- بطور مثال، مسؤولیت صاحب حیوانات اهلی است تا لاش حیوان مرده خویش را بسیار محتاطانه جابجا کند تا نعش یا لاش آن برای همسایگان مزاحمت خلق نکند.

مسوولیت های زمیندار

- آسیب و لطمہ محیطی - صاحبان زمین باید نظارت محیط را در نظر داشته باشند.
- نظارت محیطی (Environmental stewardship) عبارت از عملکرد محتاطانه است که یک شخص در مقابل ماحول خود بنحو باید رفتار کند که خودش از دیگران توقع آن را دارد.
- زارعین مسؤولیت دارند تا در وقت استعمال گیاه کش ها (pesticides) از عملکرد های محفوظ استفاده کنند تا بدین ترتیب از افزاییش تهدید به مردم و محیط جلوگیری شود.

مسؤولیت های زمیندار

- آب - استفاده مسؤولانه منابع آب بمتابه قسمت از مالکیت زمین ملاحظه می شود.
- بطور کلی، صاحبان زمین می توانند تا حوض ها را حفر نموده و به اندازه نیاز از آب حوض ها استفاده کنند.
- در بعضی مناطق، مالکیت زمین معمولاً با حقوق حریم یکجا و همراه می باشد.

مسؤولیت های زمیندار

- حقوق حریم، استفاده آب از شخص هم‌جوار صاحب زمین را توجیه می‌کند.
- اندازه آب که باید از آن استفاده شود محدود به نیاز مصارف خانه و حیوانات می‌باشد.
- در صورت موجودیت جوی، صاحبان هر دو طرف جوی حق استفاده آب برای مصارف خانه و حیوانات ایشان را دارند.

مسؤولیت های زمیندار

- آب بیش از حد از جوی یا نهر برداشته شده نمی تواند.
- جریان جوی عبارت از حجم و سرعت حرکت آب در کanal جوی می باشد.
- میزان و اندازه جریان آب که یک زمین را ترک میکند باید تقریباً به اندازه باشد که آب وارد آن زمین شده بود.



صاحبان زمین کدام شیوه ها را بکار ببرند تا ملکیت خویش را حفاظت کنند؟

- صاحبان و مالکان زمین بخاطر حفاظت دارایی هایشان علاقمند هستند تا استفاده زمین ایشان را تنها به آنعدد مردم محدود کنند که مجوز کاری داشته باشند.
- نگهداری و حفاظت مسؤولیت صاحب زمین را در برابر خسارات احتمالی از جانب متخلفین را کاهش می دهد.

صاحبان زمین کدام شیوه ها را بکار برند تا ملکیت خویش را حفاظت کنند؟

- تعدی و تخلف از جانب شخصی دیگری در دارایی ها بدون اسناد صورت می گیرد.
- صاحب زمین از وسایل امکانات مختلف باخاطر حفاظت زمین خود از متزلقین استفاده کرده می تواند.

صاحبان زمین کدام شیوه ها را بکار برند تا ملکیت خویش را حفاظت کنند؟

- دو شیوه بسیار عام قرار ذیل است:
 - نصب کردن اعلان بخاطر ممنوع قرار دادن تخطی و تعدی بر زمین.
- این شیوه عموماً مشتمل بر نصب اعلان آگاهی در مورد عدم تجاوز و تخطی است.



صاحبان زمین کدام شیوه ها را بکار برند تا ملکیت خویش را حفاظت کنند؟

- دو شیوه بسیار عام قرار ذیل است:
 - نصب آگاهی شاید تجلی دادن و آشکار کردن علایم ممنوعیت بالای حدود دارایی باشد که در انتروال های منظم در سراسر ملکیت نصب شده باشند.



صاحبان زمین کدام شیوه ها را بکار برند تا ملکیت خویش را حفاظت کنند؟

- نصب یا گذاشتن دیوار های حصاری (fences) – در موارد زیادی موجودیت فزیکی دیوار های حصاری نشان دهنده آنست که دخول به زمین ممنوع است.
- دیوارهای حصاری در مناطق بیرون شهری (suburban)، دخول را منع قرار میدهد و محرومیت یا زندگی خصوصی صاحب خانه را تأمین می کند.
- در مناطق روستایی، دیوار های حصاری حیوانات اهلی را از هم جدامی کند، یا حیثیت سرحد را دارد و دسترسی را منحصر می سازد.



مرور / تکرار

- مالکیت و انواع دارایی ها را تشریح کنید.
- اساس و تهداب دارایی شخصی را توضیح کنید.
- مسؤولیت های صاحبان زمین را شناسایی کنید.
- شیوه های حفاظت دارایی شخصی را بیان و تشریح نمایید.