

بخش (G): خرید و فروش زمین زراعی.

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

اهداف آموزشی شاگردان:

شاگردان در نتیجه این درس به اهداف ذیل خواهند گردید:

1. مالکیت و انواع دارایی ها را تشریح کنید.
2. مسؤولیت های صاحبان زمین را شناسایی کنید.
3. شیوه های حفاظت دارایی شخصی را بیان و تشریح نمایید.

وقت پیشنهاد شده برای تدریس: 1 ساعت

منابع پیشنهاد شده: منابع ذیل می تواند در تدریس این درس مفید باشد:

- ارائه در پروگرام کمپیووتری پاورپوینت نیز با این پلان درسی آماده گردیده است

Lee, Jasper S. *National Resources and Environmental Technology*. Danville, Illinois: Interstate Publishers, Inc., 2000. (Textbook, Chapter 19)
Looney, J.W. and Donald L. Uchtmann. *Agricultural Law: Principles and Cases*, 2nd Edition. New York, New York: McGraw-Hill, Inc., 1994. (Textbook, Chapter 10)

فهرست سامان آلات، وسایل، تجهیزات لازم و تسهیلات
ورق یا صفحه سفید برای نوشتن
پراجکتور برای پاورپوینت
سلайдهای پاورپوینت
سلайд های شفاف

اصطلاحات: اصطلاحات ذیل در این درس مورد استعمال قرار خواهد گرفت (اصطلاحات مذکور در سلайдه شماره ۲ پاورپوینت تشریح گردیده است):

- Environmental stewardship
- نظارت محیطی
- حقوق معدنی Mineral rights
- ایجاد اذیت و مزاحمت Nuisance

- اموال شخصی Personal property
- نصب اعلان یا آگاهی Posting
- دارایی Property
- دارایی غیر منقول Real property
- حقوق حريم Riparian rights
- روندگی یا جریان جوی Stream flow
- تجاوز به ملک غیر Trespassing

شیوه دلچسب: خلاصه برنامه درسی ذیل را به شاگردان ارایه کنید. فرض کنید شما 20 هكتار زمین در اطراف و اکناف شهر دارید. دریابیکه آب شهر را تامین می کند از میان این زمین عبور می کند. و زمین سلوب یا شبیب زیاد دارد. زمانیکه بارانهای شدید صورت می گیرد، آب زمین را زه کشی کرده و آشغال و رسوبات را انتقال میدهد و راه عمومی که در امتداد زمین قرار دارد مسدود میشود.

اکنون از شاگردان پرسان کنید که مالک و صاحب آبکه از میان زمین عبور می کند کی می باشد؟ آیا صاحب زمین چیزی را که خواسته باشد در مورد آب دریا کرده می تواند؟ وقنيکه بارانهای شدید جریان پیدا می کند در مورد زهکشی خاک و آب چه باید کرد؟ مسؤولیت آشغال و رسوبات تجمع شده که سبب مسدود شدن راه عام شده کی می باشد؟ سوالی که کی صاحب منابع طبیعی است به آسانی جواب داده شده نمی تواند. با استفاده از همین بحث صنف را بسوی هدف اول درس سوق دهيد.

خلاصه محتویات و ستراتیزی های درسی

هدف اول: مالکیت و انواع دارایی ها را تشریح کنید.

مسئله یا مشکل پیش بینی شده : مالکیت چه است؟ و چند نوع مالکیت موجود است؟

(سلайд های شماره ۳ و ۴ پاورپوینت)

۱ - مالکیت (Ownership) 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. وقنيکه یک عراده موتور خریداری میشود، پس به خریدار موتور در سند فروش عنوان صاحب موتور داده میشود. 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 مجوز را مورد استفاده قرار می دهد.

(سلايد های شماره ۵ و ۶ پاورپوینت)

بطور عام، دو نوع دارایی موجود است:

- **الف) 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، موتور و پوشاسک. صاحب موتور شاید حق استفاده از موتور خویش را بکسی به کرایه بدهد. در چنین قضیه ها، مالک موتور مدرک قانونی اجاره دهنده را بدست می آورد. صاحب یا مالک موتور، موتور خویش را فقط برای مدت معین و استفاده مشخص بطور قرضه یا اجاره میدهد.

(سلايد های شماره ۷ ، ۸ و ۹ پاورپوینت)

ب) اموال غیر منقول (Real property)، عبارت از زمین و تعمیراتی می باشد 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. 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. شاید شخصی بخواهد یک آکر (acreage) 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.

بخاطر تشریح ووضاحت بیشتر اصطلاحات این هدف از مواد درسی 2-1 TM: استفاده نمایید. در جریان بحث از شاگردان بخواهید تا نمونه های از هر دو دارایی شخصی و اموال غیر منقول که خود شان و یا اعضای فامیل ایشان دارند، را ارایه نمایند. از شاگردان بخواهید تا حقوق و مسؤولیت های این افراد را در برایر ملکیت های مختلف ایشان تشریح کنند.

هدف دوم: مسؤولیت های صاحبان زمین را شناسایی کنید.

مسئله یا مشکل پیش بینی شده : صاحب یا مالک زمین چه مسؤولیت ها را دارا می باشد؟

(سلايد شماره ۱۰ پاورپوینت)

۱ - داشتن دارایی حق هر شخص است. ولی با داشتن حق مسؤولیت ها نیز جلو می آیند. بعضی از مسؤولیت های صاحبان زمین قرار ذیل می باشند:

(سلاید شماره ۱۱ پاورپوینت)

الف) 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 مزین 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.

(سلاید شماره ۱۲ پاورپوینت)

ب) مسئولیت در برابر خسارت- مسؤولیت 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 مسؤولیت در برابر خسارت (Liability insurance) را می خرند تا خویشتن را در برابر خسارات و گزند های که در اثنای پیشامد بازدید کننده گان در زمین ایشان قرار دارند، محفوظ شوند .

(سلاید شماره ۱۳ پاورپوینت)

ج) کنترول مردم آزاری - 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.

(سلاید شماره ۱۴ پاورپوینت)

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

(سلاید های شماره ۱۵ ، ۱۶ و ۱۷ پاورپوینت)

هـ) آب - استفاده مسؤولانه منابع آب بمثابه 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. حقوق حریم، استفاده آب از شخص همچوار صاحب زمین را توجیه می کند. اندازه آب که باید از آن استفاده شود محدود به نیاز مصارف خانه و حیوانات می باشد. در صورت موجودیت جوی، صاحبان هر دو طرف جوی حق استفاده آب برای مصارف خانه و حیوانات ایشان را دارند. آب بیش از حد از جوی یا نهر برداشته شده نمی تواند. جریان جوی عبارت از حجم و سرعت حرکت آب در کانال جوی می باشد. میزان و اندازه جریان آب که یک زمین را ترک می کند باید تقریباً به اندازه باشد که آب وارد آن زمین شده بود.

از مواد درسی 2-2 TM: بخاطر خلاصه کردن مسؤولیت های که به ملکیت زمین بستگی دارد، استفاده کنید. از شاگردان بخواهید تا در مورد مشکلات فعلی در مورد حقوق زمینداری و مسؤولیت آن تحقیق بکنند.

هدف سوم: شیوه های حفاظت دارایی شخصی را بیان و تشریح نماید.

مسئله یا مشکل پیش بینی شده : صاحبان دارایی برای حفظ و نگهداری دارایی های خویش کدام نوع اقدامات را روی دست گرفته می توانند؟

(سلاید های شماره ۱۸ و ۱۹ پاورپوینت)

۱ - صاحبان و مالکان زمین بخاطر حفاظت دارایی هایشان علاقمند هستند تا استفاده زمین ایشان را تنها به آنده مردم محدود کنند که مجوز کاری داشته باشند. نگهداری و حفاظت مسؤولیت صاحب زمین را در برابر خسارات احتمالی از جانب مختلفین را کاهش می دهد. تعدی و تخلف از جانب شخصی دیگری در دارایی ها بدون اسناد صورت می گیرد. صاحب زمین از وسائل امکانات مختلف بخاطر حفاظت زمین خود از مختلفین استفاده کرده می تواند. دو شیوه بسیار عام قرار ذیل است:

(سلاید های شماره ۲۰ و ۲۱ پاورپوینت)

الف) 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. نصب آگاهی شاید تجلی دادن و آشکار کردن علایم ممنوعیت بالای حدود دارایی باشد که در انزواه های منظم در سراسر ملکیت نصب شده باشند.

(سلاید شماره ۲۲ پاورپوینت)

ب) **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 تامین می کند. در مناطق روستایی، دیوار های حصاری حیوانات اهلی را از هم جdamی کند، یا حیثیت سرحد را دارد و دسترسی را منحصر می سازد.

از مواد درسی 3-2 TM: بخاطر خلاصه کردن دو شیوه عمومی در مورد کاهش دادن تخلف و تعدی کار بگیرید. از شاگردان بخواهید تا شیوه های دیگری ممکن را که آنها فکر می کنند تخلف و تعدی بر ملکیت شخصی را کاهش می دهند، تشخیص کنند.

مرور خلاصه: بخاطر خلاصه این درس از اهداف اموزشی شاگردان استفاده نمائید شاگردان را به تشریح محتویات مربوط به هر هدف فراخوانید. از پاسخ های شاگردان می توان بمتابه اساسی برای تعیین اهدافی که باید مورد تجدید نظر قرار گیرد یا از زاویه مختلف تدریس گردد، استفاده نمود. از سلاید شماره ۲۳ نیز درین مورد استفاده کرده می توانید.

ارزیابی: ارزیابی بالای نیل آمدن شاگردان به اهداف درس متمرکز باشد. روش‌های مختلف برای ارزیابی شاگردان وجود دارد، مثلًاً اجرآت شاگردان در فعالیت گماشته شده و یا در مورد می‌توان از امتحان نمونه‌ای برای بررسی نایل شدن شاگردان به اهداف، استفاده نمود. امتحان تحریری ساده ضم این سند، ارائه گردیده است.

جوابات به امتحان نمونه بی

جز اول : مطابقت دادن

1. C
2. A
3. D
4. E
5. B

جاهاي خالي را پر کنيد

Personal	.1
اذیت و آزار	.2
حقوق مالک زمین کنار رودخانه	.3
تعدی و تخلف	.4

پاسخ کوتاه

حقوق مالک زمین کنار رودخانه (Riparian right) مبین بر حقانیت استفاده آب از دارایی حقوق قانونی (رود) که کنار زمین قرار دارد می‌باشد. 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.

۱ - هدف دوم را مشاهده کنید.

امتحان

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

مطابقت دادن

رهنمایی: اصطلاح را مطابق به پاسخ درست ارائه نمائید. حرف اصطلاح را نظر به تعریف بنویسید.

دارایی	Property	.a
نصب اعلان و آگاهی نامه	Posting	.b
Environmental stewardship	ناظارت و حفاظت محیطی	.c
حقوق معادن	mineral rights	.d
اموال غیر منقول	real property	.e

_____ ۱ عبارت از عملکرد محتاطانه ای است که یک شخص در مقابل ماحول خود بنحو رفتار می کند که خودش از دیگران توقع آن را دارد.

_____ ۲ جنس و مال که توسط کسی تصاحب شده باشد.

_____ ۳ عبارت از مالکیت معادن بالای زمین یا زیر زمین است که فروشنده زمین حق مالیکت آنرا بخود نگه میدارد.

_____ ۴ عبارت از زمین و تعمیراتی می باشد که بطور دائمی به زمین چسبیده باشند.

_____ ۵ شیوه است که بخاطر ممنوع قرار دادن تخطی و تعدی بر زمین را آشکارا می کند.

جاهای خالی را پر کنید: جملات ذیل را تکمیل کنید!

1. _____ 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.

2. _____ هر اقدامیکه امن، صحت وسلامتی جامعه را تهدید کند، اذیت یا مزاحمت گفته میشود.

3. _____ مبین بر حقانیت استفاده آب از دارایی حقوق قانونی (رود) که کنار زمین قرار دارد می باشد.

4. عمل داخل شدن به ملکیت شخصی دیگری بدون آنکه اجازه آنرا داشته باشد، بنام
یاد میشود

جواب کوتاه: به سوالات ذیل جواب ارایه کنید!

1. مفهوم حقوق مالک زمین کنار رودخانه (Riparian right) را تشریح نموده و از جریان نهر چطور در تشخیص و معلوم کردن استفاده آب کار گرفته شده می تواند.
2. دو مسؤولیت زمین داران را تشریح نمایید.

اصطلاحات که به دارایی‌ها وابستگی دارد.

- دارایی - جنسی کسی متصاحب آن باشد.
دو انواع دارایی یا اموال
- ❖ **دارایی شخصی**، عبارت از دارایی می‌باشد که شخص مالک و صاحب آن بوده و بخاطر رفع کردن ضروریات و خواسته‌های خود از آن استفاده می‌کند.
- ❖ **اموال غیر منقول (Real property)**، عبارت از زمین و تعمیراتی می‌باشند که بطور دائمی به زمین چسبیده باشند.

حقوق معدنی، عبارت از مالکیت معادن بالای زمین یا زیر زمین است که فروشنده زمین حق مالیکت آنرا بخود نگه میدارد.

مسوولیت های زمین داران مشتمل است بر:

- ❖ حفظ و مراقبت شرایط دارایی.
- ❖ حفاظت در مقابل مسؤولیت خسارات.
- ❖ کنترول کردن اذیت و آزار.
- ❖ حفظ و نظارت محیطی.
- ❖ استفاده از منابع آب به شیوه درست.

شیوه های عام که تعدی و تخطی را کاهش می دهد.

الف) 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. 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.

ب) نصب یا کذاشتن 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 ناممی کند. در مناطق روستایی، دیوار های حصاری حیوانات اهلی را از هم جدامی کند، یا حیثیت سرحد را دارد و دسترسی را منحصر می سارد.