

بخش (G): خرید و فروش زمین زراعتی.

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

اهداف آموزشی شاگردان:

شاگردان در نتیجه این درس به اهداف ذیل نایل خواهند گردید:

1. مالکیت و انواع دارایی ها را تشریح کنید.
2. مسوولیت 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 کمپیوتری پارووانیت 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. Uchtman. *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 پارووانیت

سلایدهای پارووانیت

سلایدهای شفاف

اصطلاحات: اصطلاحات ذیل در این درس مورد استعمال قرار خواهد گرفت (اصطلاحات مذکور در سلایده

شماره ۲ پارووانیت تشریح گردیده است):

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

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

شیوه دلچسپ: خلاصه برنامه درسی ذیل را به شاگردان ارایه کنید. فرض کنید شما 20 هکتار زمین در اطراف و اکناف شهر دارید. دریائیکه آب شهر را تامین می کند از میان این زمین عبور می کند. و زمین سلوب یا شیب 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؟ وقتیکه بارانهای شدید جریان پیدا می کند در مورد زهکشی خاک و آب چه باید کرد؟ مسوولیت 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 دهید.

خلاصه محتویات و ستراتیژی 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؟

(اسلاید های شماره ۲ 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 قبالة (ملك) را دارا می باشد که این سند نشان دهنده ملکیت وی است. وقتیکه یک عراده موتر خریداری میشود، پس به خریدار موتر در سند فروش عنوان صاحب موتر 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 مسوولیت های معینی

در برابر دارایی‌ها دارند. مالکان یا صاحبان بعد از گرفتن اجازه قانونی از دارایی خود تا زمانیکه خواسته باشند استفاده کرده می‌تواند یعنی دارایی مجوز را مورد استفاده قرار می‌دهد.

(سلاید های شماره ۵ و ۶ پاورپوینت)

بطور عام، دو نوع دارایی موجود است:

- الف (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. این نوع دارایی معمولاً در زندگی و امور روزمره مورد استفاده قرار می‌گیرند. نمونه‌های این نوع دارایی عبارت‌اند از: مبیل، موتر و پوشاک. صاحب موتر شاید حق استفاده از موتر خویش را بکسی به کرایه بدهد. در چنین قضیه‌ها، مالک موتر مدرک قانونی اجازه دهی را بدست می‌آورد. صاحب یا مالک موتر، موتر خویش را فقط برای مدت معین و استفاده مشخص بطور قرضه یا اجاره می‌دهد.

(سلاید های شماره ۷، ۸ و ۹ پاورپوینت)

ب (اموال غیر منقول (Real property)، عبارت از زمین و تعمیراتی می‌باشند که بطور دایمی به زمین چسبیده باشند. زمانیکه زمین فروخته میشود معمولاً منابع طبیعی آن نیز شامل فروش می‌باشند. منابع طبیعی عبارت‌اند از درختان، جوی‌ها 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 مالکیت 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 می‌کند، آئر برمه کند.

بخاطر تشریح و وضاحت بیشتر اصطلاحات این هدف از مواد درسی **TM: 2-1** استفاده نمایید. در جریان بحث از شاگردان بخواهید تا نمونه‌های از هر دو دارایی شخصی و اموال غیر منقول که خودشان و یا اعضای فامیل ایشان دارند، را ارایه نمایند. از شاگردان بخواهید تا حقوق و مسوولیت‌های این افراد را در برابر ملکیت‌های مختلف ایشان تشریح کنند.

هدف دوم: مسوولیت‌های صاحبان زمین را شناسایی کنید.

مسئله یا مشکل پیش بینی شده: صاحب یا مالک زمین چه مسوولیت‌ها را دارا می‌باشد؟

(سلاید شماره ۱۰ پاورپوینت)

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

(سلاید شماره ۱۱ پاورپوینت)

الف) حفظ و مراقبت - صاحبان و مالکان مسوولیت 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 حصار 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 - مسوولیت 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 مسوولیت 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) کنترل مردم آزاری - اذیت (nuisance) هر اقدامیکه امن، صحت و سلامتی جامعه را تهدید کند، اذیت یا مزاحمت گفته میشود. بطور مثال، مسوولیت 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 لطمه 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 ماحول خود بنحو رفتار می کند که خودش از دیگران توقع آن را دارد. زارعین مسوولیت دارند تا در وقت استعمال گیاه کش ها (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)

ه) آب - استفاده مسوولانه 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. حقوق حریم، استفاده آب از شخص همجوار 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 مسوولیت های که به ملکیت زمین بستگی دارد، استفاده کنید. از شاگردان بخواهید تا در مورد مشکلات فعلی در مورد حقوق زمینداری و مسوولیت آن تحقیق بکنند.

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

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 مسوولیت صاحب زمین را در برابر خسارات احتمالی از جانب متخلفین را کاهش می دهد. تعدی و تخلف از جانب شخصی دیگری در دارایی ها بدون اسناد صورت می گیرد. صاحب زمین از وسایل امکانات مختلف بخاطر حفاظت زمین خود از متخلفین 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 انتروال های منظم در سراسر ملکیت نصب شده باشند.

(سلاید شماره ۲۲ پاورپوینت)

ب) نصب یا گذاشتن دیوار های حصاری (fences) - در موارد زیادی موجودیت فیزیکی 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 محرمیت یا زندگی خصوصی صاحب خانه را تامین 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.

از مواد درسی 2-3: TM بخاطر خلاصه کردن دو شیوه عمومی در مورد کاهش دادن تخلف و تعدی کار بگیرید. از شاگردان بخواهید تا شیوه های دیگری ممکنه 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 آموزشی 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 باید بالای نیل آمدن شاگردان به اهداف درس متمرکز باشد. روشهای مختلف برای ارزیابی شاگردان وجود دارد، مثلاً اجراءات شاگردان در فعالیت گماشته شده و یا در مورد می توان از امتحان نمونه ای برای بررسی نیل شدن شاگردان به اهداف، استفاده نمود. امتحان تحریری ساده ضم این سند، ارائه گردیده است.

جوابات به امتحان نمونه پی

جز اول : مطابقت دادن

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

جاهای خالی را پر کنید

1. Personal شخصی
2. Nuisance اذیت و آزار
3. Riparian right حقوق مالك زمين کنار رودخانه
4. Trespassing تعدی و تخلف

پاسخ کوتاه

حقوق مالك زمين کنار رودخانه (Riparian right) مبین بر حقانیت استفاده آب از دارایی حقوق قانونی (رود) که کنار زمین قرار دارد می باشد. حقوق حریم، استفاده آب از شخص همجوار 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.

۱ - هدف دوم را مشاهده کنید.

امتحان

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

مطابقت دادن

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

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

_____ 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 مالکیت آنرا بخود نگه میدارد.

_____ ۴ عبارت از زمین و تعمیراتی می باشند 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 خواستههای خود از آن استفاده می کند.

2. _____ هر اقدامیکه امن، صحت و سلامتی 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 مالك زمين 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 مسوولیت زمین داران را تشریح نمایید.

اصطلاحات که به دارایی ها وابستگی دارد.

دارایی - جنس که کسی متصاحب آن باشد.

دو انواع دارایی یا اموال

- ❖ **دارایی شخصی**، عبارت از دارایی می باشد که شخص مالک و صاحب آن بوده و بخاطر رفع کردن ضروریات و خواسته های خود از آن استفاده می کند.
- ❖ **اموال غیر منقول (Real property)**، عبارت از زمین و تعمیراتی می باشند که بطور دائمی به زمین چسبیده باشند.

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

مسئولیت های زمین داران مشتمل است بر:

- ❖ حفظ و مراقبت شرایط دارایی.
- ❖ حفاظت در مقابل مسئولیت خسارات.
- ❖ کنترل 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 گذاشتن دیوار های حصاری (fences) - در موارد زیادی موجودیت فزیکدی 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 محرمیت یا زندگی خصوصی صاحب خانه را تامین می کند. در مناطق روستایی، دیوار های حصاری حیوانات اهلی را از هم جدایی کند، یا حیثیت سرحد را دارد و دسترسی را منحصر می سازد.