

بخش (G): خرید و فروش زمین زراعتی.

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

اصطلاحات

Environmental stewardship •
نظارت محیطی

Mineral rights •
معدنی حقوق

Nuisance •
مزاحمت ایجاد اذیت و

Personal property •
شخصی اموال

Posting •
نصب اعلان یا آگاهی.

Property •
دارایی

Real property •
غیر منقول دارایی

Riparian rights •
حریم حقوق

Stream flow •
جوی جریان

Trespassing •
ملک غیر تجاوز به

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 (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.

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 مسوولیت های معیني 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 های 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 خواسته‌های 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: مبیل، موتر و پوشاک.

دارایی ها چند نوع است؟

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

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

- صاحب یا مالک موتر، موتر 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 نگهدارد.

مالکیت دارایی

- شاید شخصی بخواهد یک (acreage) وسعت زمین به جریب زمین خویش را بالای دهقان دیگری بخاطر چراندن رمه بفروشد 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.

مسئولیت های زمیندار

- داشتن دارایی حق هر شخص است.

- ولی با داشتن حق مسئولیت ها نیز جلو می آیند.

مسئولیت های زمیندار

• بعضی از مسئولیت های صاحبان زمین قرار ذیل می باشند:

- حفظ و مراقبت - صاحبان و مالکان مسئولیت 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 حصارى تا از ورود حیوانات و گم شدن آنها در مزرعه جلوگیری شود، و نگهداری تعمیرات در حالت خوب ترمیم.

مسئولیت 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 .

مسئولیت های زمیندار

– کنترل مردم آزاری – اذیت (nuisance) هر اقدامیکه امن، صحت و سلامتی جامعه را تهدید کند، اذیت یا مزاحمت گفته میشود.

• بطور مثال، مسئولیت صاحب حیوانات اهلی است تا لاش حیوان مرده خویش را بسیار محتاطانه جابجا کند تا نعلش یا لاش آن برای همسایگان مزاحمت خلق نکند.

مسئولیت های زمیندار

- آسیب و لطمه 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 مسئولیت 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.

مسئولیت های زمیندار

– آب – استفاده مسوولانه منابع آب بـمـثـابـه قـسـمـت 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.

مسئولیت های زمیندار

- 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.

مسئولیت های زمیندار

- 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 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 آن‌عه 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.

صاحبان زمین کدام شیوه ها را بکار ببرند 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
بخاطر حفاظت زمین خود از متخلفین
استفاده کرده می تواند.

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

- نصب یا گذاشتن دیوار های حصارى (fences) – در موارد زیادی موجودیت فزیکى دیوار های حصارى نشان دهنده آنست که دخول به زمین ممنوع است.
- دیوارهای حصارى در مناطق بیرون شهرى (suburban)، دخول را منع قرار میدهد و محرمیت یا زندگى خصوصى صاحب خانه را تامین می کند.
- در مناطق روستایى، دیوار های حصارى حیوانات اهلی را از هم جدامی کند، یا حیثیت سرحد را دارد و دسترسى را منحصر می سازد.



مرور / تکرار

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