



## بر اساس قانون چه اموالی «غیرمنقول» محسوب می شوند؟

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، «آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون» است که مهمترین اثر این آشنایی...

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، «آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون» است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع «مال غیرمنقول» را بررسی کنیم.

قانونگذار جمهوری اسلامی ایران اموال را به دو دسته منقول و غیرمنقول تقسیم بندی کرده است. قانون مدنی در ماده 12، مال غیرمنقول را تعریف کرده و گفته است: مال غیرمنقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از این که استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان، به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود.

بنابر تعریف فوق مال غیرمنقول را می توان زمین، معدن و اشجار معرفی کرد. چیزی که در این ماده قانونی بیشتر باید مورد توجه باشد اموالی است که به واسطه عمل انسان جزو اموال غیرمنقول شده اند.

این اموال یا قابلیت جدا شدن از مال غیرمنقول را ندارند و یا اگر هم قابلیت جدا شدن داشته باشند خود مال اضافه شده یا محل آن دچار خرابی و نقص می شود.

در این خصوص می توان به مصداق های که قانونگذار نام برده است اشاره کرد و گفت: دیواری که بر روی یک زمین ساخته شده است، ساختمان و بنا، آسیا، لوله کشی های آب، گاز، سیم کشی های برق، نقاشی های روی دیوار و امثال آن همه جزو اموال غیر منقول هستند.

هرچند که این موارد اگر در بنا و ساختمان و یا زمین به کار نرفته باشند هرکدامشان حکم مال منقول را دارند اما زمانی که در زمین و باغ و امثال آن نصب، تعبیه، نقاشی و... شدند جزو اموال غیرمنقول می شوند.

در این خصوص مواد 13 تا 16 قانون مدنی می گوید:

ماده ۱۳ - اراضی و ابنیه و آسیا و هر چه که در بنا منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب می شود غیر منقول است و همچنین است لوله ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده باشد.

ماده ۱۴ - آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آن ها در صورتی که در بنا یا زمین به کار رفته باشد به طوری که نقل آن موجب نقص یا خرابی خود آن باشد غیر منقول است.

ماده ۱۵ - ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو نشده است غیرمنقول است اگر قسمتی از آن چیده یا درو شده باشد تنها آن قسمت منقول است.

ماده ۱۶ - مطلق اشجار و شاخه های آن و نهال و قلمه مادام که بریده یا کنده نشده است غیر منقول است.

یکی دیگر از موضوعاتی که قابل توجه است حکم غیرمنقول بودن میوه روی درخت و گندم درو نشده است.

بر طبق قانون هر مالی که قابلیت جابجا شدن بدون ضرر دیدن داشته باشد حکم اموال منقول است و لذا میوه تا زمانی که بر روی درخت است مال غیرمنقول است و زمانی که از درخت چیده شد حکم مال منقول را پیدا کرده و تابع قوانین مال منقول می‌شود.

با این تعاریف شاید بتوان گفت که کولر هرچند که بر روی دیوار یا پشت بام منزل نصب و تعبیه می‌شود اما به این علت که قابلیت جدا شدن دارد و با جدا شدن نه به خود کولر آسیب می‌رساند و نه به ملک، جزو اموال منقول است.

اما کانال کولر چون در دیوار ساختمان نصب شده است و اگر بخواهیم آن را جدا کنیم باید بخشی از دیوار را تخریب کنیم پس این مورد جزو مال غیرمنقول حساب می‌شود.

قانونگذار در تعریف مال غیرمنقول به موضوع اموال مخصوص زراعت هم اشاره کرده است و آن اموالی را که برای زراعت اختصاص داده شده است را جزو اموال غیرمنقول دانسته است.

در این خصوص ماده 17 قانون مدنی می‌گوید:

ماده 17 - حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو و گاو میش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و تخم و ... و به طور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن را به این امر تخصیص داده باشد از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزو ملک محسوب و در حکم مال غیر منقول است.

همچنین است تلمبه و گاو و یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است.

با این تعاریف می‌توان مال غیر منقول را به چهار دسته ذاتی، اکتسابی، حکمی و تبعی تقسیم کرد.

الف. غیرمنقول ذاتی: آن نوع مالی است بدون دخالت وصف غیرمنقول را کسب کرده و جابجایی آن از جایی به جای دیگر حتی با خرابی محل استقرار نیز ممکن نباشد (زمین و معدن).

ب. غیرمنقول اکتسابی (در اثر عمل انسان): آن مال منقولی است که در اثر عملیات یک شخصی، دیگر جابجایی آن بدون خسارت به محل استقرار فعلی ممکن نباشد و بدین جهت آن را غیرمنقول در اثر عمل انسان می‌نامیم. (آجر یا لوله به کار رفته در ساختمان).

ج. غیرمنقول حکمی (در حکم غیرمنقول): مال منقولی است که قانونگذار می‌گوید من می‌دانم این مال، منقول است، ولی به جهاتی به شما حکم می‌کنم که آن را غیرمنقول در نظر بگیرید.

مثل تراکتور و ادوات کشاورزی و حیوانات که برای کشاورزی به کار می‌روند. (ماده 17)

د. غیرمنقول تبعی: کلیه حقوق عینی بر روی اموال غیرمنقول، غیرمنقول تبعی محسوب می‌شوند حق انتفاع از یک مال غیرمنقول از این دست اموال است. (ماده 18)

ماده 18 - حق انتفاع از اشیاء غیر منقوله مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از قبیل حق عبور و حق المجری و دعاوی راجعه به اموال غیر منقوله از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن تابع اموال غیر منقول است.