



تقسیم بندی اموال به «منقول» و «غیرمنقول»

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 «اموال منقول و غیرمنقول» را بررسی کنیم.

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 «اموال منقول و غیرمنقول» را بررسی کنیم.

مال از نظر حقوقی به چیزی اطلاق می شود که مفید بوده و قابل تسلیم و اختصاص یافتن به شخص یا ملتی معین باشد. با توجه به این تعریف، برای شناخته شدن چیزی به عنوان مال، نیاز نیست که دارای مالکی خاص باشد، بلکه کافی است تا مفید و دارای قابلیت اختصاص یافتن به شخص یا ملت باشد. اموال لزوماً اشیای مادی نیستند، بلکه حقوقی همچون سرقفلی که دارای ارزش اقتصادی هستند نیز مال محسوب می شوند. مال در دسته بندی حقوقی، به دو دسته منقول و غیر منقول تقسیم می شود، ابتدا به تعریف این دو دسته می پردازیم و سپس آثار این تقسیم بندی مورد بررسی قرار می گیرد.

اموال منقول

مطابق با تعریف قانون، «اشیائی که نقل آنها از محلی به محل دیگر ممکن باشد، بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد آید منقول است». پس هر مالی را که بتوان بدون آسیب رساندن به خود آن مال یا محلی که در آن قرار گرفته است، جابه جا کرد، منقول نامیده می شود.

غالب اموال و اشیای اطراف ما منقول محسوب می شوند. همچنین مصالح بنایی از قبیل سنگ و آجر و غیره که برای بنایی تهیه شده اند یا به واسطه ی خرابی از بنا جدا شده باشند، مادامی که در بنا به کار نرفته اند منقول به حساب می آیند. علاوه بر این نمونه های مشخص، کلیه ی دیون از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال الاجاره نیز منقول هستند. دسته ی اخیر، اموال در حکم منقول یا منقول حکمی نامیده می شوند که در واقع حقوق و منافع هستند که موضوع و متعلق آنها منقول است.

اموال غیر منقول

مطابق با تعریف قانون «مال غیر منقول آن است که نتوان آن را از محلی به محل دیگر نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه ی عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود». به عبارت ساده تر، چیزی را که نمی توان از محلی به محل دیگر منتقل کرد، مانند زمین، خانه، معادن، ابزار و وسایل نصب و متصل شده به زمین و همگی اموال غیر منقول محسوب می شوند.

اموال غیر منقول نیز در خود انواع مختلفی دارند؛ برخی از اموال غیر منقول به حکم طبیعت خود قابل نقل و انتقال نیستند و به عبارت دیگر ذاتاً غیر منقول محسوب می شوند؛ مانند زمین، معادن و سنگ های آن، برخی دیگر نه به دلیل ویژگی های خود مال، بلکه به واسطه ی عمل انسان تبدیل به مالی غیر منقول شده اند، مانند لوله های هابی که در ساختمان نصب شده اند، پنجره های متصل به دیوارها و ... همه ی اینها تا زمانی غیر منقول محسوب می شوند که به بنا یا زمین متصل باشند و پس از جدا شدن از بنا، صفت اکتسابی خود را از دست می دهند و در شمار اموال منقول قرار می گیرند.

نوع اخیر، حتی محصولات کشاورزی را نیز که هنوز درو یا چیده نشده اند، دربر می گیرد. نوع سوم و

چهارمی از اموال غیر منقول نیز وجود دارد، قانونگذار برخی از اموال را حتی با این وجود که نه ذاتا و نه به واسطه‌ی عمل انسان غیر منقول نیستند، بنا به ملاحظات، ذیل اموال غیر منقول قرار داده است. مطابق با ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی: «حیوانات و اشیائی که مالک آنها را به عمل زراعت اختصاص داده باشد، از قبیل گاو، گاو میش، ماشین و اسباب و ادوات زراعت، بذر و غیره و به‌طور کلی هر مال منقولی که برای استفاده در عمل زراعت، لازم است و مالک آن را به این امر اختصاص داده باشد، از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال، جزء منقول محسوب می‌شود و در حکم مال غیر منقول است و همچنین این قاعده برای تلمبه و گاو یا حیوانات دیگری که برای آبیاری اختصاص داده شده‌اند نیز حاکم است».

پس دو شرط برای غیر منقول دانستن این اموال وجود دارد؛ یکی آنکه ذاتا منقول باشند و دیگری آنکه مالک آنها را صرفا به عمل زراعت یا آبیاری اختصاص داده باشد و نوع چهارم از اموال غیر منقول، اموال غیر منقول تبعی هستند، همانطور که از نام آن مشخص است، این اموال به تبعیت از مال غیر منقول، غیر منقول تلقی می‌شوند. از مصادیق این اموال به سه مورد در ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی اشاره شده است: حق انتفاع از اشیای غیر منقول، حق ارتفاق نسبت به ملک غیر مانند حق عبور و حق مجری، دعاوی راجع به اموال غیر منقول از قبیل تقاضای خلع ید. لازم به ذکر است که گاهی تشخیص منقول یا غیر منقول بودن این موارد برای حقوق دانان نیز با دشواری‌ها و اختلاف نظرهایی همراه است.

اما اصلی‌ترین سؤالی که به ذهن همه‌ی ما خطور می‌کند این است که این تقسیم‌بندی چه آثاری دارد؟ چرا در علم حقوق چنین تقسیم‌بندی صورت گرفته است؟

آثار تقسیم بندی اموال به منقول و غیر منقول

۱. تعیین دادگاه صالح

کسی که خواهان دعواست، مطابق با ماده‌ی ۱۱ قانون آیین دادرسی مدنی، باید دعوای خود را در دادگاه محل اقامت خوانده، یعنی کسی که علیه او دادخواست تنظیم کرده است، مطرح نماید. اما اگر دعوای مطرح‌شده مربوط به اموال غیر منقول باشد، خواهان باید دعوای خود را در محل وقوع مال غیر منقول، اقامه نماید. فرض کنید که کسی بخشی از باغ شما را بدون اجازه تصرف کرده است و شما قصد دارید تا دعوای تصرف عدوانی را علیه او اقامه نمایید، در این حالت نیازی نیست تا به دادگاه محل اقامت خوانده مراجعه کنید، بلکه دادگاهی که باغ شما در حوزه‌ی آن واقع شده صالح به رسیدگی به این دعواست.

۲. نحوه توقیف و بازداشت

هنگامی که دستور توقیف اموال صادر می‌شود، در صورتی که مال منقول باشد، به راحتی توسط مأمور اجرا، توقیف و به محل دیگری منتقل می‌شود. اما چنین کاری در خصوص اموال غیر منقول امکان‌پذیر نمی‌باشد، اموال غیر منقول قابل جابه‌جایی نیستند، پس باید به شکل دیگری آن را توقیف و از دسترس شخصی که دستور علیه او صادر شده است خارج کرد. توقیف اموال غیر منقول به وضعیت ثبت مال، در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته است. به‌طور مثال در مورد اموال منقول ثبت‌شده، باید برای توقیف، به اداره‌ی ثبت محلی که مال غیر منقول در آنجا واقع شده است اطلاع داده شود. اداره‌ی ثبت محلی، در صورتی که مال به نام محکوم‌علیه به ثبت رسیده باشد، بازداشت آن مال را در دفتر املاک درج می‌کند. منظور از بازداشت در اینجا آن است که مالک این مال، یعنی همان محکوم‌علیه، نمی‌تواند تا زمانی که از آن رفع توقیف شود، آن را به کس دیگری انتقال دهد.

۳. نحوه محاسبه هزینه‌ی دادرسی

اصولا هزینه‌ی دادرسی براساس خواسته‌ی خواهان مشخص می‌شود. به این معنی که خواهان در دادخواست، خواسته‌ی خود را تعیین می‌کند و دادگاه براساس میزان مبلغ تقویم‌شده، هزینه دادرسی را تعیین می‌کند. اما در مورد اموال غیر منقول، دادگاه به آنچه که خواهان تعیین کرده است اکتفا

نمی‌کند؛ بلکه هزینه‌ی دادرسی باید مطابق با ارزش معاملاتی املاک در هر منطقه، توسط کارشناس مشخص شود و براساس آن هزینه‌ی دادرسی پرداخت گردد.

علاوه‌ی بر سه مورد مذکور، تقسیم‌بندی اموال به منقول و غیر منقول بر مسائلی همچون حق ارتفاق، غیرتجاری بودن معاملات اموال غیر منقول، محدودیت خارجیان در تملک اموال غیر منقول و... نیز تأثیرگذار است.