

انواع اموال غیر منقول

اموال غیر منقول یا ذاتاً غیر منقول است مثل زمین و یا بواسطه عمل انسان مثل بنا و در عین حال مقنن نظر به مصالح اراضی قسمتی از اموال منقول را ملحق باراضی قرار داده و آنها را غیر منقول قهرض نموده است

زمین

زمین خواه در شهر یا در خارج شهر ذاتاً غیر منقول است .

پس اموالی که ذاتاً غیر منقول مختص باراضی است نهایت آنکه اراضی اختصاص بسطح آن نداشته بلکه هر چه هم زیر زمین و روی آن باشد نیز شامل است بنا بر این معادن و سنگ و خاکهای قیمتی که در زیر زمین است و همچنین درخت و هر ساختمانی که روی زمین بنا شده باشد غیر منقول محسوب است .
اما آثار عتیقه و چیز های دیگری که زیر زمین پنهان است از اجزاء و ثمرات زمین نیست تا از اموال غیر منقول باشد .

ساختمان

هر ساختمانی همینکه حائز صفت استقرار گردید خواه روی زمین باشد یا زیر زمین و لو اینکه برای همیشگی ساخته نشده باشد داخل در غیر منقول است و این تا وقتی است که بنا سرپا برقرار باشد .
اما بعد از انهدام و خرابی مصالح و اجزاء آن مثل حالت قبل از بکار بردن در بنا را داشته و داخل در منقول است

لوله های آب و گاز و غیره وقتی غیر منقول است که در زمین یا بنا بکار برده شده باشد ولو اینکه نمایان باشد آینه و پرده های نقاشی و غیره را که برای زینت و آرایش اطاق بکار میبرند اگر طوری بکار برده شده

که خارج ساختن آن مستلزم خرابی خود آن و یا محلش باشد غیر منقول و در غیر این صورت منقول است .

اشکالی که هست در این است که اگر بنائی را بدون زمین برای خراب کردن و استفاده از مصالح آن خریداری نمایند آیا از نقطه نظر صلاحیت محاکم یا از حیث حقوق اجانب و یا از جهات دیگر یک چنین بنائی داخل در منقول است یا غیر منقول ؟

اگر چه بر حسب ملاک و مناطی که برای امتیاز منقول از غیر منقول قبلاً مذکور گردید این قسم از بنا هم میبایست داخل در غیر منقول بر آن مترتب شود ولی نظر باینکه قصد متعاملین بر این بوده که بنا باین صورت نماید و غرض از وقوع معامله استفاده از اجزاء و مصالح بنا است باین ملاحظه ممکن است آن را در حکم منقول قرار داد .

اشجار و نباتات دیگر تا وقتی بریده و یا کلد نشده و همچنین میوه و محصول تا وقتی آنها نچیده اند غیر منقولند .

اما بعد از آن راو اینکه بجای دیگر نقل نشده با اجازه مالک هم صورت نگرفته باشد داخل در اموال منقول خواهند بود

نمال و قلمه و شاخه قبل از آن که بریده شوند غیر منقول و بعد از آن داخل در منقول است .

اشکال سابق راجع بفروش ساختمان بقصد خر

کرون آن درجائی که درخت برای بریدن بفروش رسد و یا مورد معامله محصول و یا میوه ایست که منظور چیدن و استفاده از آن باشد نیز جاری است .

بعضی ماده ۸۰۹ قانون مدنی را که دلالت

اشکال نخواهد نمود زیرا در غیر این صورت قطعاً داخل در غیر منقول و احکام غیر منقول بر آن جاری است و حال آنکه ماده مزبوره مطلق و اختصاص بصورت مذکور ندارد بلکه در فروش بنا و درخت بدون زمین شفعه جاری نیست اعم از اینکه نظر متعاملین به بقاء آن باشد و یا به انهدام آن.

آسیا اگر طوری ساخته شده و در زمین نصب شود که بدون نقص و یا خرابی آن و یا جایگاهش نشود آنرا بجای دیگر انتقال داد غیر منقول والا منقول است.

محمد بروجرودی

براینکه حق شفعه در بنا و درختی که بدون زمین فروخته شود جاری نیست مؤید نظریه سابق قرار داده و از این راه منقول بودن اشجار و بنائی را که سرپا است و بقصد قطع و انهدام مورد معامله واقع شده اند تائید نموده.

ولکن این گفتار خالی از مناقشه نیست زیرا ماده مزبوره وقتی میتواند نظر فوق را تائید نماید که اختصاص بصورتی داشته باشد که فروش بنا و درخت برای خراب و قطع درخت صورت گرفته باشد و گر نه تاثیری در رفع

