

۱۴۲۵ هجری قمری



دعای اعمال حق شفعه در رویه دادگاهها

توحید زینالی

وکیل پایه یک دادگستری



شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۱۸-۱	:	شابک
۴۲۷۹۰۴۷	:	شماره کتابشناسی ملی
دعوی اعمال حق شفعه در رویه دادگاهها/ توحید زینالی، برای ایجاد بین المللی حقوقی سنا	:	عنوان و نام پدیدآور
تهران: چراغ دانش، ۱۳۹۵.	:	مختصات نشر
۱۰۸ ص: ۲۱×۱۴ س.م	:	مختصات ظاهری
ایران. قوانین و احکام. Iran. Laws, etc	:	عنوان قراردادی
حق شفعه -- ایران	:	موضوع
Pre-emption -- Iran	:	موضوع
حقوق مدنی -- ایران	:	موضوع
Civil rights -- Iran	:	موضوع
۳۴۲/۵۵۰۸۵	:	رده بندی ربی
۱۳۶۳ ۸۷۸KMH، مذخوۃ می لائیز ته سانشرس ۱۳۹۵ ۹/ ۷ ج/	:	رده بندی کتب
بنیاد بین المللی حقوقی سنا	:	شناسه افزوده
قیبا	:	وضعیت فهرست نویسی

شناسنامه

عنوان کتاب: دعوی اعمال حق شفعه در رویه دادگاهها

مؤلف: توحید زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

نوبت چاپ: اول/ ۱۳۹۵

قطع و تیراژ: رقعی/ ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۲۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۱۸-۱

کد کتاب: ۶۱

چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید. www.cheragadanesh.com

دفتر مرکزی: تهران، میدان بهمن، تیر و رودی مدرس، کوچه باغچه‌رانی، پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶۳ واحد ۷ و ۱۴

تلفن: ۰۲۱۸۸۱۴۰۶۰۲

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هر گونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

فهرست کلی

۹.....	مقدمه
۱۳.....	معرفی دعوای اعمال حق شفعه و نمونه دادخواست
۱۵.....	معرفی دعوای اخذ به شفعه
۱۷.....	مبحث اول: ارکان تشکیل دهنده دعوای اخذ به شفعه
۲۰.....	مبحث دوم: مقررات مربوط به حق شفعه
۲۵.....	مبحث سوم: اجرای حق شفعه
۲۷.....	مبحث چهارم: اصل حق شفعه
۳۱.....	مبحث چهارم: تشریفات رسیدگی به دعوای اعمال حق شفعه
۳۳.....	مبحث ششم: چند نکته در خصوص اخذ به شفعه
۳۵.....	دعوای اعمال حق شفعه در اجرای دیوان عالی کشور
۴۵.....	دعوای اعمال حق شفعه در اجرای دادگاهها
۶۳.....	دعوای اعمال حق شفعه در نشست‌های قضائی
۶۹.....	دعوای اعمال حق شفعه در نظریه‌های مشورتی
۷۹.....	دعوای اعمال حق شفعه در قوانین و مقررات
۹۵.....	منابع و مآخذ

فهرست جزئی

۹.....	مقدمه.....
۱۳.....	معرفی دعوی اعمال حق شفعه و نمونه دادخواست.....
۱۵.....	معرفی دعوی اخذ به شفعه.....
۱۷.....	مبحث اول: ارکان تشکیل دهنده دعوی اخذ به شفعه.....
۱۷.....	گفتار اول: لزوم وجود شرکت یا مشاع بودن مال.....
۱۷.....	گفتار دوم: غیر منقول بودن مال.....
۱۸.....	گفتار سوم: تقسیم بودن ملک.....
۱۸.....	گفتار چهارم: مال سهم به وسیله بیع.....
۱۹.....	گفتار پنجم: حدود بودن شریکان.....
۲۰.....	مبحث دوم: مقررات مربوط به حق شفعه.....
۲۰.....	گفتار اول: قابل استناد بودن معاملات خریدار در برابر شفیع.....
۲۰.....	گفتار دوم: اثر اقاله در استناد حق شفعه.....
۲۱.....	گفتار سوم: فوری بودن حق شفعه.....
۲۳.....	گفتار چهارم: عدم امکان تبعیض در تملک به حق شفعه.....
۲۴.....	گفتار پنجم: اجرای حق منوط به پرداخت شناسایی مال.....
۲۵.....	مبحث سوم: اجرای حق شفعه.....
۲۵.....	گفتار اول: آثار اجرای حق شفعه.....
۲۵.....	گفتار دوم: اجرای حق شفعه در صورت فروش میبع به دیگر مال.....
۲۷.....	مبحث چهارم: زوال حق شفعه.....
۲۷.....	گفتار اول: زوال اختیاری.....
۲۷.....	گفتار دوم: زوال فوری.....
۳۱.....	مبحث چهارم: تشریفات رسیدگی به دعوی اعمال حق شفعه.....
۳۱.....	گفتار اول: صلاحیت محاکم در رسیدگی به دعوا.....
۳۲.....	گفتار دوم: نحوه طرح دعوی اعمال حق شفعه.....

- ۳۳.....مبحث ششم: چند نکته در خصوص اخذ به شفعه
- ۳۴.....دادخواست اعمال و اجرای حق اخذ به شفعه
- ۳۵.....دعوی اعمال حق شفعه در آرای دیوان عالی کشور
- ۳۷.....۱. لزوم پرداخت قیمتی که مشتری برای اخذ به شفعه داده
- ۳۷.....۲. استفاده از حق شفعه
- ۳۸.....۳. نقض به لحاظ نقص
- ۴۵.....دعوی ابطال حق شفعه در آرای دادگاهها
- ۴۷.....۱. شرایط تحقق اخذ به شفعه
- ۴۷.....۲. شرط مدنی و انصاف مندرج در قرارداد مستند فقط برای تحکیم معامله بوده است
- ۵۰.....۳. فوری بودن اعمال حق شفعه
- ۵۷.....۴. تشریفات دعوی اعمال اخذ به شفعه
- ۶۰.....دعوی اعمال حق شفعه در نشانی قضائی
- ۶۳.....۱. چگونگی اخذ به شفعه در صورت فروش مال با چندین برابر قیمت
- ۶۵.....۲. فوریت حق شفعه
- ۶۷.....دعوی اعمال حق شفعه در نظریه های مشورتی
- ۶۹.....۱. موارد اخذ به شفعه
- ۷۱.....۲. حق شفعه به زمین و اموال غیرمنقول ذاتی اختصاص دارد
- ۷۱.....۳. اخذ به شفعه مختص بیع است
- ۷۱.....۴. منقول از مال غیر منقول قابل تقسیم در حق شفعه
- ۷۲.....۵. اسقاط حق شفعه در صورت عدم استفاده از حق
- ۷۲.....۶. ماهیت حق شفعه
- ۷۳.....۷. اخذ به شفعه از موارد احوال شخصیه نیست
- ۷۳.....۸. دعوی اخذ به شفعه باید به طرفیت خریدار و فروشنده (هر دو) طرح شود
- ۷۴.....۹. اجرای حق شفعه در معامله مزایده ای
- ۷۵.....

۱۰.	شرایط پرداخت ثمن در اخذ به شفعه جهت تملک حصه مبیع	۷۶
۱۱.	تحقق استفاده از حق شفعه با تأدیه ثمن معامله و اعلام تملک شفیع	۷۷
۱۲.	حق شفعه	۷۸
	دعوی اعمال حق شفعه در قوانین و مقررات	۷۹
	مبحث دوم- در طرفین معامله	۸۲
	مبحث سوم در مبیع	۸۳
	مبحث چهارم- در آثار بیع	۸۵
	سوره اول- در انبیت مبیع و ثمن	۸۵
	فقره دوم- در تسلیم	۸۶
	فقره سوم- در ضمان درک	۹۰
	فقره چهارم- در تأدیه ثمن	۹۰
	منابع و مآخذ	۹۵

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقت مشغول به کار می‌شوند یا کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضایی، شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت ناهم‌رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌تأثیر مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوق‌دانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هر کدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام

می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و متحصربه‌فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوائی... در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛
۲. آراء اصوری؛
۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛
۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛
۵. نشست‌های قضائی؛
۶. نظریه‌های مشورتی؛
۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛
۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، خردانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به

موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه کنندگان عزیز قرار گیرد.
مختصر ویژگی های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعا؛
 ۲. تقسیم بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛
 ۳. ارائه معرفی دعا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛
 ۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛
 ۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.
- «گروه پژوهشی انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک دوازدهم و نود و پنج