

درس هایی از حقوق مدنی

شفعه

تأليف:
د. محمد رزی



مجمع علمی و فرهنگی مجد

سرشناسه : برزی، ودود
 عنوان و نام پدیدآور : درسهایی از حقوق مدنی شفعه
 مشخصات نشر : تهران: مجد، ۱۳۹۴.
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۱۹۳-۳۵۹-۲
 وضعیت فهرست نویسی : فیبای مختصر
 یادداشت : فهرست نویسی کامل این اثر در نشانی: <http://opac.nlai.ir> قابل دسترسی است
 شما کتاب سی ملی : ۳۸۲۲۵۲۴

هرگونه تکثیر کامل یا قسمتی از کتاب بدون اجازه پدیدآورنده، یا ناشر خلاف قانون، شرع و اخلاق است.
 رد تخلف را به دفتر مرکزی «مجد» گزارش فرمایید.

درس هایی از حقوق مدنی

شفعه

تألیف : ودود برزی

انتشارات مجد

چاپ اول : ۱۳۹۴ تعداد: ۵۰۰ نسخه

حق چاپ محفوظ و محصور «مجد» است.

دفتر مرکزی:

تهران، میدان انقلاب، خیابان وحید نظری، تقاطع ۱۲ فروردین پلاک ۱۰۸

تلفن و دورنگار: ۶۶۴۹۵۰۳۴ - ۶۶۴۰۹۴۲۲ - ۶۶۴۶۳۳۰۶

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۹۳-۳۵۹-۲

ISBN: 978-600-193-359-2

شعبه فروردین: خیابان ۱۲ فروردین، مقابل تعزیرات، پلاک ۲۸۳، طبقه دوم تلفن: ۶۶۴۰۹۹۰۰

شعبه اردیبهشت: خیابان اردیبهشت (منیری جاوید)، تقاطع شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۷، طبقه ۴، تلفن: ۶۶۴۰۹۸۰۰

شعبه یزد: خیابان فرخی یزدی، مجتمع تجاری شقایق، طبقه هم کف - تلفن: ۱۲۶۸۶۷۰ - ۰۳۵

www.majdlaw.ir

E-mail: majdlaw92@gmail.com

سیستم اشتراک پذیری «مجد»:

ارسال پیامک حاوی نام و نام خانوادگی و شغل (در صورت تمایل) به شماره ۰۲۱۶۶۴۹۰۹۹۸ فصلنامه حقوقی مجد با ارائه مقالات اساتید مبرز حقوق کشور بطور منظم منتشر می شود.

فهرست مطالب

مقدمه	۹
فصل اول: حق شفعه	۱۱
مبحث اول: مفهوم و اوصاف حق شفعه	۱۳
بند یک: مفهوم آن	۱۳
بند در: اوصاف حق شفعه	۱۴
۱- حق است	۱۴
۲- قابل اسقاط است	۱۵
۳- قابل اداری به غیر نیست	۱۶
۴- قابل وراثت است	۱۶
مبحث دوم: شرایط جاد	۲۰
اول: وجود مالکیت مشاعی	۲۰
دوم: تعداد شرکا دونفر باشد	۲۲
سوم: موضوع شراکت مان غیر منقول باشد	۲۴
چهارم: سهم شریک در قالب سهم برابر اگذار شود	۲۷
پنجم: موضوع شراکت قابل تقسیم باشد	۳۲
مبحث سوم: مهلت حق شفعه	۳۴
بند یک: طرح موضوع: مهلت شفیع	۳۴
بند دو: منظور از مهلت فوری چیست؟	۳۵
بند سه: آغاز مهلت فوری	۳۶
بند چهار: ادعای جهل شفیع بر قانون	۳۷
بند پنج: مسؤولیت اثبات اطلاع یا جهل برعهده کیست؟	۳۹
بند شش: تأخیر شفیع باعذر موجه	۳۹
مبحث چهارم: زوال حق شفعه	۴۱
گفتار اول: زوال ارادی	۴۱
الف: امکان اسقاط حق شفعه	۴۱
ب: شکل اسقاط حق	۴۲
ج: بررسی چند مسأله	۴۴

- ۴۷.....د: زمان اسقاط
- ۴۸.....گفتار دوم: زوال قهری حق شفعه
- ۴۸.....الف: تلف مبیع
- ۵۰.....ب: تلف ثمن
- ۵۱.....ج: کوتاهی و تأخیر در اخذ به شفعه
- ۵۲.....د: ناتوانی در تأمین و پرداخت ثمن

فصل دوم: اخذ به شفعه

- ۵۳.....مبحث اول: تعریف و ماهیت حقوقی و جایگاه اخذ به شفعه
- ۵۵.....گفتار اول: تعریف و ماهیت حقوقی اخذ به شفعه
- ۵۵.....گفتار دوم: اقسام انواع و جایگاه اخذ به شفعه
- ۵۶.....۱- لزوم و بایز
- ۵۶.....۲- منجر و عین
- ۵۸.....۳- مستقل و تبع
- ۵۸.....۴- آزاد و الحاقی
- ۵۹.....۵: موجد حق و مسقط حق
- ۵۹.....۶: معین و نامعین
- ۶۰.....۷- تملیکی و عهده
- ۶۰.....۸- رضایی و تشریفاتی
- ۶۱.....۹- ایقاع مالی و غیرمالی
- ۶۲.....۱۰- آنی و مستمر
- ۶۲.....۱۱- ایقاع عینی
- ۶۳.....۱۲- ایقاع معاطاتی
- ۶۳.....مبحث دوم: شرایط اخذ به شفعه
- ۶۴.....گفتار اول: شرایط عمومی
- ۶۴.....۱- اهلیت شفیع
- ۶۶.....۲- اراده تملک
- ۶۷.....۳- بقای حق شفعه
- ۶۷.....۴- بقای موضوع حق
- ۶۸.....۵- معلوم بودن موضوع
- ۶۸.....۶- جهت مشروع

۶۸.....	گفتار دوم: شرایط اختصاصی
۶۹.....	۱- اقدام فوری
۶۹.....	۲- منجز بودن
۶۹.....	۳- پرداخت ثمن
۷۰.....	۴- بدون تبعیض
۷۲.....	مبحث سوم: آثار اخذ به شفعه
۷۲.....	گفتار اول: رابطه خریدار و شفیع
۷۲.....	۱- انتقال مالکیت
۷۴.....	۲- مسئولیت خریدار
۷۷.....	۳- بطلان معاملات بعدی نسبت به مبیع
۸۰.....	۴- اثرات ادای خریدار در مبیع
۸۲.....	۵- خسارت ناشی از اخذ به شفعه
۸۲.....	گفتار دوم: رابطه خریدار و شریک سابق یا فروشنده
۸۲.....	۱- انتقال مالکیت
۸۳.....	۲- تسلیم مبیع
۸۳.....	۳- پرداخت ثمن
۸۳.....	۴- ضمان درک مبیع
۸۴.....	۵- اثر اقاله ی عقد
۸۴.....	گفتار سوم: رابطه شفیع و شریک سابق
۸۴.....	۱- تسلیم مبیع
۸۵.....	۲- امکان اقاله یا فسخ بیع
۸۶.....	مبحث چهارم: آیین دادرسی اخذ به شفعه
۸۶.....	گفتار اول: مقدمات دادرسی
۸۶.....	۱- تعریف
۸۶.....	۲- دادگاه صالح
۸۷.....	۳- خواهان و خوانده
۸۸.....	۴- خواسته ی خواهان
۸۹.....	۵- مستندات دعوی
۹۰.....	۶- مراحل دادرسی
۹۱.....	گفتار دوم: بررسی مسئولیت اثبات در موضوعات مورد اختلاف
۹۱.....	الف: طرح موضوع

- ب: مصداق های مورد تردید ۹۱
- ۱- اختلاف در علم و جهل شفیع ۹۱
- ۲- اختلاف در وقوع عقد ۹۲
- ۳- اختلاف در بنا یا درخت موجود در مبیع ۹۳
- ۴- اختلاف در میزان ثمن ۹۳

نمونه سوالات تستی در خصوص حق شفعه که در آزمون های

- مختلف مطرح شده است ۹۵
- پایان تحلیلی و تشریحی سوالات ۱۰۷
- منابع و مآخذ ۱۱۵

www.ketab.ir

مقدمه

ای خدای پاک بی انباز و یار دست گیر و جرم ما را در گذار
یاد ده ما را سخن های دقیق که تو را رحم آورد آن ای شفیق
از عواملی که در مالکیت های مشاعی برای اشخاص مهم و از جهات مختلف
در روابط آنها می تواند تاثیر گذار باشد شخصیت و خصوصیات خود شرکاست. آنها
امکار دارد اشخاصی هم رای و هماهنگ و اهل مسامحه و گذشت یا افرادی
نااهنگ و طمع کار باشند. این ویژگی ها است که گاهی موجب تداوم شراکت در
طول سال های زیادی می شود. یا شرکا را هر لحظه ترغیب به جدایی، تقسیم و
پایان دادن. این امر است که می کند قانون مدنی ایران به تبعیت از فقه اسلامی، با
شرایط خاصی در چندین طور محدود برای رهایی از شراکت و جلوگیری از حضور
شریک تحمیلی در مواد ۸۸ تا ۸۲۴ حق شفعه را پیش بینی کرده و در ماده ۱۴۰
همین قانون اخذ به سعه را از اسباب تملک اعلام نموده است. به موجب این
احکام، اگر دو نفر در زمین قابل تقسیم با هم شریک باشند و یکی از شرکا سهم
خود را در قالب عقد بیع به شخص ثالثی بفروشد شریک دیگر این حق را خواهد
داشت که همان ثمنی را که خریدار به او پسندیده پرداخت کرده، به او بپردازد و سهم
خریداری شده را تملک نماید با این اقدام، مالکیت شراکتی پایان می یابد و شریک
ناخواسته ای بر شریک تحمیل نمی شود. به چندین معنی اصطلاحاً حق شفعه، به
صاحب آن، شفیع و به اجرا و اعمال آن اخذ به شفعه گفته می شود.

این حق، دارای ویژگی ها و اوصاف خاصی است. مختص اموال غیر منقول به
ویژه زمین است آن هم به شرطی که قابل تقسیم باشد. اجتناب از این باید در یک
مهلت فوری صورت گیرد و بنابراین در شرایط خاصی زایل و ساقط می شود. با
ایجاد این حق و اجرای آن، روابط و آثار حقوقی جدیدی بین شرکا، خریدار و
فروشنده به وجود می آید چه بسا آنان اختلافاتی داشته باشند که در هر مورد باید
مدعی بتواند ادعای خود را ثابت نماید.

این موضوعات از جمله مباحث مرتبط با شفعه است که هر یک به تحلیل،
تشریح، بررسی و نقد نیاز دارد مخصوصاً مواردی هست که قانون ساکت یا مجمل
و مبهم است که باید تبیین و ابهامات مرتفع گردد.

این نوشتار در دو فصل تنظیم شده است که فصل اول به حق شفعه و فصل دوم به اخذ به شفعه اختصاص دارد. از تمام عزیزانی که در مراحل مختلف چاپ و انتشار کتاب حاضر یاری و مساعدت فرمودند صمیمانه سپاسگزارم. امید که مورد استفاده و قبول واقع گردد.

برزی

اسفند ۹۳

www.ketab.ir