

ایقاع

# اخذ به شفعه

دکتر سید مصطفی محقق داماد

مرکز نشر علوم اسلامی

---

۱۳۸۴

محقق داماد، مصطفی، ۱۳۲۴-

ایقاع اخذ به شفعه / مصطفی محقق داماد. -- تهران: مرکز نشر علوم اسلامی، ۱۳۸۴.

ISBN:964-6567-23-1

۱۷۶ ص.

فهرست نویسی بر اساس اطلاعات فیپا.

کتابنامه به صورت زیر نویس.

۱. حق شفعه. ۲. عقود و ایقاعات - ایران. ۳. حقوق مدنی - ایران. الف. عنوان.

۳۴۲/۵۵۰۸۵

م ۳۷ ح ۸۷۸ KMH

م ۸۲-۱۹۴۸۷

کتابخانه ملی ایران

## مرکز نشر علوم اسلامی

ایقاع اخذ به شفعه

مؤلف: دکتر سید مصطفی محقق داماد

ویراستار: صفر بیگ زاده

چاپ اول: ۱۳۸۴

شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۶۰۰ تومان

شابک: ۹۶۴-۶۵۶۷-۲۳-۱ ISBN: 964-6567-23-1

تهران: خیابان دکتر شریعتی، ایستگاه پل رومی، پلاک ۱۹/۳۲

تلفن: ۲۲۰۰۸۷۷۸-۲۲۶۰۶۴۱۴

## مقدمه

کتاب حاضر به صورتی دیگر در سال ۱۳۶۴ خورشیدی تألیف و با شمارگان قابل توجه انتشار یافت و علی رغم نقایص بی شمار، پس از مدتی نسبتاً اندک در بازار کمیاب و به تدریج نایاب شد. به کرات از دانشجویان و اهل پژوهش شنیده می شد که به پیشنهاد اساتید ارجمند، نسخه ای از آن برای رفع نیاز آنان با همان کیفیت تکثیر شده است. عنایت سروران گرامی، نگارنده را سخت خجل و شرمسار می ساخت، چرا که از یک سو، کثرت نقایص اشاره شده به حدی بود که نه تجدید نظر، بلکه تألیف مجدد کتاب را می طلبید، و از سوی دیگر حجم کارها و تعهدات شخصی و اجتماعی فراغتی را بر جای نمی نهاد تا چنین منظوری به انجام رسد.

به هر حال اخیراً فرصتی دست داد و اصلاحاتی در متن سابق کتاب صورت گرفت. اینک رساله حاضر که البته این بار نیز با نقایصی همراه است حضور عزیزان ارائه می شود. از ارباب نظر انتظار دارد با نظر خطاپوش بنگرند و نگارنده را با تذکرات و نقد عالمانه و کریمانه خویش که بی شک در حیات و رقای اندیشه و فکر نقش اصلی را ایفا می کند مفتخر سازند.

سید مصطفی محقق داماد

تابستان ۱۳۸۴

## فهرست مطالب

| صفحه       | عنوان                                           |
|------------|-------------------------------------------------|
| ۱.....     | مقدمه                                           |
| ۱-۱۱.....  | فصل اول) اخذ به شفعه و ماهیت حقوقی آن           |
|            | گفتار نخست) واژه شفعه و پیشینه تاریخی آن        |
| ۱          | مبحث نخست) معنای لغوی شفعه                      |
| ۱          | مبحث دوم) پیشینه تاریخی شفعه                    |
| ۲          | الف) شفعه در حقوق رُم و فرانسه                  |
| ۳          | ب) شفعه در مذاهب اسلامی                         |
| ۵          | گفتار دوم) تعریف و بیان ماهیت حقوقی اخذ به شفعه |
| ۵          | مبحث نخست) تعریف اخذ به شفعه                    |
| ۶          | مبحث دوم) ماهیت حقوقی اخذ به شفعه               |
| ۶          | الف) اخذ به شفعه ایقاع است                      |
| ۷          | ب) اخذ به شفعه سبب تملک است                     |
| ۹          | ج) رابطه اخذ به شفعه و حق شفعه                  |
| ۱۳-۱۸..... | فصل دوم) شرایط اخذ به شفعه                      |
| ۱۴         | گفتار نخست) شرایط موضوع شفعه                    |
| ۱۴         | مبحث نخست) غیر منقول بودن                       |
| ۱۶         | - تعریف مال غیر منقول                           |
| ۱۸         | مبحث دوم) قابل تقسیم بودن                       |
| ۲۲         | - شفعه در مبیع متعدد                            |
| ۲۴         | مبحث سوم) انحصار مالکیت مبیع به دو شریک         |

- ۲۵ ۱. مینای فقهی شرط تعدد شرکا
- ۲۶ ۲. حق شفعه در املاک موقوفه
- ۳۲ ۳. فروش بخشی از سهم یک شریک
- ۳۲ ۴. تعدد مشتری
- ۳۴ ۵. شفعه در موارد شرکت با شخص حقوقی
- ۳۷ مبحث چهارم) مالکیت مشاعی
- ۳۹ ۱. شفعه در مبیعی که در ممر و مجری مشترک است
- ۴۲ ۲. حق شفعه در مزرعه‌های دارای با چاه مشترک
- ۴۳ مبحث پنجم) انتقال از طریق بیع
- ۴۶ گفتار دوم) سایر موارد اعمال حق شفعه
- ۴۶ مبحث نخست) شفعه در مواردی که ثمن مثلی است
- ۴۸ مبحث دوم) شفعه در موارد عجز از پرداخت ثمن
- ۵۰ مبحث سوم) شفعه در بیع فاسد
- ۵۱ مبحث چهارم) شفعه در بیع فضولی
- ۵۱ مبحث پنجم) شفعه در بیع خیاری
- ۵۷ مبحث ششم) حق شفعه در معاملات غیر رسمی
- ۶۰ مبحث هفتم) حق شفعه در معاملات قولنامه‌ای
- ۶۱ مبحث هشتم) حق شفعه در مالکیت آپارتمانی
- ۶۴ گفتار سوم) شرایط شفع
- ۶۵ مبحث اول) اهلیت شفع
- ۶۶ ۱. شفع مجبور
- ۷۱ ۲. اخذ به شفعه در مال مشترک میان ولی و مولی علیه
- ۷۱ ۳. اخذ به شفعه در مبیع مشترک میان دو مالک صغیر
- ۷۲ ۴. اخذ به شفعه توسط شفع مفلس (ورشکسته)
- ۷۴ مبحث دوم) مسلمان بودن شفع
- ۷۵ مبحث سوم) لزوم مالکیت شفع قبل از بیع و استمرار آن تا...
- ۷۹ ۱. معاملات غیر ناقل شفع

|         |                                                       |
|---------|-------------------------------------------------------|
| ۷۹      | ۲. انتقال قهری                                        |
| ۷۹      | - چند مسأله                                           |
| ۸۱      | مبحث چهارم) توانایی شفیع در تأدیه ثمن                 |
| ۸۳-۱۱۸  | فصل سوم) آثار اخذ به شفعه و رابطه حقوقی شفیع و مشتری  |
| ۸۳      | گفتار نخست) آثار اخذ به شفعه                          |
| ۸۴      | مبحث نخست) ابطال معاملات متقدم                        |
| ۸۶      | مبحث دوم) اقاله بیع                                   |
| ۹۱      | مبحث سوم) ضمان درک در اخذ به شفعه                     |
| ۹۵      | گفتار دوم) رابطه حقوقی شفیع و مشتری                   |
| ۹۵      | مبحث نخست) مسئولیت مشتری در قبال عیب و تلف مبیع       |
| ۹۵      | ۱. تلف و عیب حادث در ید بایع                          |
| ۹۶      | ۲. تلف و عیب حادث در ید مشتری قبل از اخذ به شفعه      |
| ۹۸      | ۳. تلف و عیب حادث در ید مشتری بعد از اخذ به شفعه      |
| ۱۰۷     | مبحث دوم) ارشی که مشتری از بایع اخذ می‌کند            |
| ۱۰۹     | مبحث سوم) مسئولیت بایع در قبال مشتری نسبت به درک مبیع |
| ۱۰۹     | مبحث چهارم) مالکیت نمائات مبیع قبل از اخذ به شفعه     |
| ۱۱۳     | - چند مسأله                                           |
| ۱۱۹-۱۴۹ | فصل چهارم) ویژگی‌های حق شفعه و کیفیت اعمال آن         |
| ۱۱۹     | گفتار نخست) فوریت                                     |
| ۱۱۹     | مبحث نخست) مبانی فقهی مسأله                           |
| ۱۲۳     | مبحث دوم) مسائل مربوط به فوریت اخذ به شفعه            |
| ۱۲۳     | ۱. میزان در فوریت                                     |
| ۱۲۳     | ۲. عذر موجه                                           |
| ۱۲۴     | ۳. جهل شفیع                                           |
| ۱۲۴     | الف) جهل به موضوع معامله                              |
| ۱۲۵     | ب) جهل به حق شفعه                                     |
| ۱۲۷     | ج) جهل به فوریت حق شفعه                               |

|         |                                                 |
|---------|-------------------------------------------------|
| ۱۳۱     | ۴. ادعای عذر                                    |
| ۱۳۲     | گفتار دوم) قابلیت اسقاط                         |
| ۱۳۸     | گفتار سوم) عدم قابلیت تجزیه                     |
| ۱۴۰     | گفتار چهارم) قابلیت انتقال قهری                 |
| ۱۴۱     | مبحث نخست) توارث حق شفعه                        |
| ۱۴۲     | مبحث دوم) نحوه توارث                            |
| ۱۴۵     | مبحث سوم) نحوه اجرای شفعه ورثه                  |
| ۱۴۶     | گفتار پنجم) عدم قابلیت انتقال اختیاری           |
| ۱۴۷     | مبحث نخست) وصیت به حق شفعه                      |
| ۱۴۸     | مبحث دوم) وصیت به مورد شفعه                     |
| ۱۵۱-۱۵۸ | فصل پنجم) کیفیت و حیل‌های فرار از شفعه .....    |
| ۱۵۱     | گفتار نخست) کیفیت اخذ به شفعه                   |
| ۱۵۱     | مبحث نخست) اخذ به شفعه عملی                     |
| ۱۵۲     | مبحث دوم) اخذ به شفعه لفظی                      |
| ۱۵۲     | مبحث سوم) دادگاه صالح برای رسیدگی به دعاوی شفعه |
| ۱۵۳     | مبحث چهارم) اثر حکم محکمه در مالکیت شفیع        |
| ۱۵۶     | گفتار دوم) حیل‌های فرار از شفعه                 |
| ۱۵۹-۱۶۲ | گزیده منابع و مأخذ .....                        |