

حق شفعه

حق شفعه

س ۱۶۳۳. آیا حق شفعه در وقف در صورتی که برای دو نفر باشد و یکی از آن دو در موردی که حق فروش داشته باشد، سهم خود را به شخص سومی بفروشد، ثابت می شود؟ و همچنین اگر دو نفر ملک یا موقوفه ای را اجاره کنند، سپس یکی از آن دو حق خود را از طریق صلح یا اجاره به شخص سومی واگذار کند، آیا حق شفعه در متعلق اجاره ثابت می شود؟

ج. حق شفعه مربوط به جایی است که شراکت در مالکیت عین باشد و یکی از دو شریک سهم خود را به فرد سومی بفروشد، بنا بر این در وقتی که برای دو نفر است، بر فرض که فروش آن هم جایز باشد و یکی از دو شریک سهم خود را به شخص دیگری بفروشد، حق شفعه وجود ندارد و همچنین در عین مورد اجاره هم اگر یکی از آن دو حق خود را به دیگری واگذار کند، حق شفعه وجود ندارد.

س ۱۶۳۴. از عبارت های متون فقهی و مواد قانون مدنی در باب اخذ به شفعه به دست می آید که هر یک از دو شریک در صورتی که یکی از آن ها سهم خود را به شخص سومی بفروشد، حق شفعه دارد. بنا بر این اگر یکی از دو شریک مشتری را تشویق به خرید سهم شریک خود نماید و یا تصریح کند به این که اگر سهم شریک او را بخرد، از حق شفعه استفاده نخواهد کرد، آیا این عمل، اسقاط حق شفعه محسوب می شود؟

ج. مجرد مبادرت یکی از دو شریک به تشویق شخص سوم به خرید سهم شریک خود منافاتی با ثبوت حق شفعه برای او ندارد، بلکه اگر به او وعده بدهد که در صورت تحقق معامله بین او و شریک دیگر اقدام به اخذ به شفعه نخواهد کرد، این هم موجب سقوط حق اخذ به شفعه توسط او بعد از تحقق معامله نخواهد شد.

س ۱۶۳۵. آیا اسقاط حق شفعه قبل از مبادرت شریک به فروش سهم خود، از این جهت که اسقاط چیزی است که هنوز محقق نشده (اسقاط ما لم یجب) صحیح است یا خیر؟

ج. تا زمانی که حق شفعه محقق نشده و با اقدام یکی از دو شریک به فروش سهم خود به شخص سومی فعلیت پیدا نکرده، اسقاط آن صحیح نیست، ولی اشکال ندارد که یکی از دو شریک در ضمن عقد لازمی ملتزم شود که اگر شریک او سهم خود را به فرد دیگری بفروشد، اخذ به شفعه نکند.

س ۱۶۳۶. شخصی یک طبقه از خانه دو طبقه ای را که ملک دو برادری است که به او بدهکار هستند، اجاره نموده و آن دو برادر دو سال است که علیرغم مطالبه شدید او از پرداخت بدهی خود خودداری می کنند به طوری که شرعاً باعث ثبوت حق تقاض برای او می شود، و قیمت خانه هم بیش از مبلغ طلب اوست. حال اگر به عنوان تقاض به مقدار طلب خود آن خانه را تصاحب کند و با آنان در آن شریک شود، آیا در مقدار باقی مانده حق شفعه دارد یا خیر؟

ج. در فرض مورد سؤال موضوع حق شفعه محقق نیست، زیرا حق شفعه برای شریکی است که شریک او سهم خود را به شخص سومی بفروشد و شراکت هم قبل از بیع باشد، نه برای کسی که با خرید سهم یکی از دو شریک و یا تصاحب آن بر اثر تقاض، با دیگری شریک شود، بعلاوه حق شفعه در صورتی در فروش سهم یکی از دو شریک ثابت می شود که فقط دو نفر در آن ملک شریک

باشند نه بیشتر.

س ۱۶۳۷. ملکی وجود دارد که بین دو نفر مشترک است و هر یک مالک نصف آن هستند و سند مالکیت هم به نام هر دو نفر است، بر اساس سند عادی تقسیم نامه که به خط آنان نوشته شده، ملک مزبور بین آنان به دو قسمت با حدود مشخصی تقسیم و توزیع شده است، آیا در صورتی که یکی از دو شریک سهم خود را بعد از تقسیم و افراز فقط به این دلیل که سند آن ملک، بین آنان مشترک است به شخص سوم بفروشد شریک دیگر حق شفعه دارد یا خیر؟

ج. اگر سهم فروخته شده در هنگام معامله از سهم شریک دیگر، مفروز و با حدود خاصی از آن جدا شده باشد، صرف هم جواری یا شراکت قبلی و یا اشتراک در سند ملک باعث ثبوت حق شفعه نمی شود.