

اخذ به شفعه

جزوه ی پریراد

Parizad.library@gmail.com

شرح ماده ۸۰۸ قانون مدنی	صفحه ۳
شرح ماده ۸۰۹ قانون مدنی	صفحه ۹
شرح ماده ۸۱۰ قانون مدنی	صفحه ۱۰
شرح ماده ۸۱۱ قانون مدنی	صفحه ۱۱
شرح ماده ۸۱۲ قانون مدنی	صفحه ۱۱
شرح ماده ۸۱۳ قانون مدنی	صفحه ۱۲
شرح ماده ۸۱۴ قانون مدنی	صفحه ۱۳
شرح ماده ۸۱۵ قانون مدنی	صفحه ۱۴
شرح ماده ۸۱۶ قانون مدنی	صفحه ۱۴
شرح ماده ۸۱۷ قانون مدنی	صفحه ۱۶
شرح ماده ۸۱۸ قانون مدنی	صفحه ۱۷
شرح ماده ۸۱۹ قانون مدنی	صفحه ۱۹
شرح ماده ۸۲۰ قانون مدنی	صفحه ۲۰
شرح ماده ۸۲۱ قانون مدنی	صفحه ۲۰
شرح ماده ۸۲۲ قانون مدنی	صفحه ۲۲
شرح ماده ۸۲۳ قانون مدنی	صفحه ۲۴
شرح ماده ۸۲۴ قانون مدنی	صفحه ۲۵

اخذ به شفعه

تعریف حق شفعه

- **حق شفعه** عبارت است از حق تملک **قهری** حصه شریک سابق از خریدار آن در برابر قیمتی که پرداخته است. اعمال حق شفعه را **اخذ به شفعه** گویند.
- می توان گفت که حق شفعه، حق **تملک قهری** حصه شریک از **خریدار** است.

شرایط ایجاد حق شفعه

ماده ۸۰۸ ق.م.ا

هرگاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه خود را به قصد بیع به شخص ثالثی منتقل کند، شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و حصه مبیعه را تملک کند. این حق را **حق شفعه** و صاحب آن را **شفیع** می گویند.

- با توجه به ماده ی ۸۰۸ می توان گفت که حق شفعه با این شرایط حاصل می شود:

۱. **اشاعه** ی ملک (شرط اصلی)

۲. **غیرمنقول** بودن مال

۳. **قابل تقسیم** (قابل افزا) بودن ملک

۴. انتقال از طریق **بیع**

۵. **حصه** ملک به دو شریک

خصوصیات حق شفعه

- حق شفعه **حقی** است:

مالی

عینی

غیر قابل انتقال (مگر به ارث)

قابل اسقاط

- همچنین حق شفعه **ایقاعی** است:

معوض

لازم

- آیا اخذ به شفعه دارای تشریفات است؟

خیر، تملک شفیع به **طور مستقیم** از ملک خریدار و **تنها با اراده شفیع** صورت می پذیرد و در صورتی که شرایط آن جمع باشد، **هیچ تشریفات دیگر** و از جمله اقامه دعوا و الزام به تملیک به طرفیت شریک و خریدار ندارد.

- در دعوای اخذ به شفعه، حکم **چهره ی اعلامی** دارد یا تاسیسی؟

دعوای اخذ به شفعه تنها به منظور اثبات و احراز شرایط عمل حقوقی است که **پیش از آن واقع شده** است و حکم **چهره اعلامی** دارد نه تاسیسی.

پس **تاریخ تملک حصه شریک**، از زمانی است که شفیع اراده خود را اعلان می کند.

- **دعوای اخذ به شفعه به طرفیت چه کسی باید اقامه شود؟**
دعوای اخذ به شفعه باید به **طرفیت خریدار و فروشنده (شریک)** اقامه شود و دعوا بر خریدار به **تنهایی قابل استماع نیست**.
- **این که شریکان نباید بیش از دو نفر باشند مربوط به کدام مرحله است؟**
شرط محدود بودن شریکان مربوط به مرحله **ایجاد حق** (یعنی وقوع بیع) است نه **اجرای آن** (اخذ به شفعه).
پس، اگر شریک پیش از اخذ به شفعه بمیرد و وارثان متعدد داشته باشد، آنان **می توانند** حق مورث را اعمال کنند. (ماده ۸۲۳ ق.م.ا.)
همچنین است در موردی که **شریکی بخشی از ملک خود را می فروشد**.
- **آیا همسایگی و اتصال دو ملک موجب ایجاد حق شفعه است؟**
خیر، **همسایگی و اتصال دو ملک** زمینه ایجاد حق شفعه را فراهم نمی آورد و **اشاعه و شرکت شرط ضروری آن است**.
و مفاد ماده ۸۱۰ در مورد **دو ملکی که مشترک نیست ولی در ممر و مجرا شریک است** استثناء بر این قاعده است.
- **آیا حق شفعه در اموال منقول راه می یابد؟ در اموال غیرمنقول تبعی چگونه؟**
حق شفعه **ویژه املاک** است و در **اموال منقول** راه نمی یابد.
غیرمنقول تبعی (ناشی از عمل انسان مانند بنا و درخت) که **ملصق به ملک است**، اگر با همین فرض الصاق به زمین و همراه با ملک فروخته شود، تابع ملک و موضوع شفعه قرار می گیرد.