

## افرادی که «شریک» دارند باید از این حق مطلع باشند!

شراکت یکی از موضوعاتی است که آثار خوب و بد فراوانی در عالم حقوق برای آن متصور است. یکی از اختلافاتی که ممکن است...



شراکت یکی از موضوعاتی است که آثار خوب و بد فراوانی در عالم حقوق برای آن متصور است. یکی از اختلافاتی که ممکن است گریبان دو شریک را بگیرد به زمانی مربوط می‌شود که دیگری سهم خود را بفروشد آن هم به کسی غیر از شریک خودش. در این حالت قانون حقی را به شریک می‌دهد که بتواند با همان قیمت سهم دیگری را بخرد که به آن حق شفعه گفته می‌شود.

به گزارش «تابناک»؛ ضرب و المثل معروفی هست که اگر شریک خوب بود، خدا برای خودش شریک می‌گرفت. قدیمی‌ها با این قبیل مثل‌ها می‌خواستند بگویند که شریک شدن در ملک و املاک خطرهای فراوانی برای دو طرف به همراه خواهد داشت، از اختلاف و دعوا گرفته تا لج و لجاجتی که نهایتاً به ضرر هر دو طرف منتهی خواهد شد. اما به هر حال خیلی وقت‌ها پول یک نفر برای انجام یک کار یا خرید یک ملک کفایت نمی‌کند و وی برای از دست‌زدن سود احتمالی برای خود شریک یا شرکایی می‌گیرد. شرکت یکی از عقود و قراردادهایی است که به طور خاص در قانون مدنی مشخص شده است و اصطلاحاً به آنها عقود معین می‌گویند. هر چند قانون تمام زوایای این قرارداد را مشخص کرده است و از این بابت جای نگرانی نیست، کسی که تصمیم می‌گیرد از این قرارداد بهره بگیرد باید بداند که هر کس خربزه می‌خورد پای لرزش هم باید بنشیند. یکی از معضلات این رابطه حقوقی زمانی خودش را نشان می‌دهد که شریک بخواهد سهمش را به شخص دیگری بفروشد و با هیچ قیمتی راضی به توافق با شریک سابقش نشود. در این حالت چند سوال پیش می‌آید؛ آیا شریک دیگر می‌تواند مانع فروش سهم شریک به دیگری شود؟ آیا می‌تواند خودش سهم شریک را خریداری کند؟ آیا شریک بر خریدار دیگر اولویت دارد و چنانچه فروشنده

تمایل به فروش سهم خود به او را نداشت آیا اجبار وی ممکن است؟ اگر شما مثلاً با کسی در مالکیت زمینی شریک هستید و او قصد فروش سهم خود را از زمین مشترک دارد و می‌خواهد پای شخص سومی را در معامله باز کند تا شما را از میدان به در کند، خیلی نگران نباشید؛ در این حالت شما می‌توانید به محض اطلاع، سهم شریکتان را به همان قیمتی که به دیگری فروخته است بخرید، یعنی سهم او را به ملکیت خود درآورد و خریدار را از دور خارج کنید؛ به این ترتیب شما مالک تمام مال می‌شوید. شفعه امتیاز و حق تقدم برای شریک ملک مشترک ایجاد می‌کند و این حق مورد حمایت قانون است. حق شفعه همان حق شریک دوم است که ماده 808 قانون مدنی آن را این‌طور بیان کرده است: «هرگاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه (سهم) 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»؛ بر این اساس هنگام فروش ملک مشترک، حق شفعه سبب می‌شود شریک برای خرید سهم طرف مقابل خود بر دیگران مقدم شود.

البته به این نکته توجه داشته باشید که قانون مدنی این حق را خیلی هم بدون ضابطه به شریک اعطا نکرده و برای آن شرایط مشخصی در نظر گرفته است. در مثالی که زدیم اگر شریکتان سهم خود را به دیگری منتقل کرد، شما که با او شریک بوده‌اید می‌توانید مال را از چنگ خریدار در آورید البته در صورتی این حق برای شما به وجود می‌آید که او سهمش را فروخته باشد. پس اگر شریکی سهم خود را صلح کند (عقد صلح یعنی کسی بدون گرفتن عوض مقداری از مال یا منفعت، مال خود را به کسی واگذار کند یا از طلب یا حق خود به نفع او بگذرد) شریک دوم حق شفعه ندارد و این موضوع راه فراری است برای اینکه بتوان حق شفعه به وجود آورد؛ آمده برای شریک را از بین برد. در خیلی مواقع طرفین برای اینکه حق به وجود می‌آید، آمده برای شریکتان را به نوعی از بین ببرند، معامله انجام شده را به صورت فروش ملک انجام نمی‌دهند تا شفیع نتواند با استناد به آن، از حق خود استفاده کند. اما اگر شفیع بتواند در مراجع قضایی ثابت کند هدف معامله بیع یا همان فروش بوده، ولی با عنوان صلح منتقل شده است این حق برای او قابل اعمال خواهد بود.

خوب است بدانید که حق شفعه شامل هبه نیز نمی‌شود؛ زیرا در هبه یا بخشش نیز مال به دیگری منتقل می‌شود اما هبه کننده چیزی را می‌بخشد و در عوض چیزی دریافت نمی‌کند.

حال که نوبت به خریدار رسیده و شما برای گرفتن مالی که خریده است به سراغش رفته‌اید، ممکن است او بخواهد مبلغی بیشتر از آنچه به فروشنده داده عایدش شود، این در حالی است که قانون اجازه این کار را به او نمی‌دهد و شریک هنگام استفاده از حق شفعه باید مبلغ را که خریدار پرداخته است، نه کمتر و نه بیشتر به او بدهد. در اصطلاح حقوقی به صاحب این حق که همان شریک دیگر فروشنده است، شفیع می‌گویند.

اگر شما با برادرتان در اتومبیلی شریک بوده‌اید و اکنون او، سهم خود را به دیگری فروخته است، برایتان خبر خوبی نداریم، چون شما نمی‌توانید از حق شفعه استفاده کنید؛ شفعه زمانی به وجود می‌آید که مال مشترک شما و دیگری غیرمنقول (مثلاً زمین) باشد، یعنی مالی که نتوان آن را از محلی به محل دیگر منتقل کرد، به صورتی که اگر منتقل شود باعث خرابی یا نقص مال یا محل آن شود. حال شاید این سوال برایتان پیش آمده باشد که آیا اخذ به شفعه در خرید و فروش آپارتمان‌ها نیز قابل اعمال است؟ به نظر می‌رسد به علت اینکه مالکان آپارتمان‌ها فقط مالک مطلق سهم اختصاصی خود یعنی بنای بدون زمین هستند و در زمین، مالکیت مشاعی به صورت حق استفاده از مشاعات است، اخذ به شفعه جاری نخواهد بود. بد نیست

بدانید که حق شفعه در مورد ساختمان یا درخت خانه مشترک که بدون زمین آن فروخته می‌شود نیز به وجود نخواهد آمد. شراکت مشاعی باید حتماً بین دو نفر باشد. شاید بپرسید چرا؟ خب اگر تعداد مالکان بیش از دو نفر باشد در مورد ایجاد حق شفعه معلوم نیست از شرکای باقیمانده کدام

یک حق اخذ به شفعه را پیدا می‌کند.

اگر برای شما حق شفعه به وجود آمده است و می‌خواهید این حق را اعمال کنید باید بدانید که این حق، فوری است، بنابراین درنگ و تاخیر در اخذ شفعه سبب از بین رفتن حقتان می‌شود پس زود دست به کار شوید. مهلت عرفی اجرای این حق معمولا از تاریخ آگاهی از وقوع معامله است. در زمانی که برای شما حق شفعه به وجود آمد، می‌توانید با پرداخت مبلغی که خریدار پرداخته است، سهم فروخته‌شده به او را تملک کنید و هرگاه بخواهید از نظر قانونی اقدام کنید طبق رای وحدت رویه صادرشده در دیوان عالی کشور و رویه قضایی باید دعوای خود را به طرفیت خریدار و شریک با هم مطرح کنید تا از نظر حقوقی قابل استماع باشد.

اگر بعد از فروش و قبل از اطلاع از جریان فروش، شفیع فوت شود تکلیف حق شفعه چه خواهد بود؟ به استناد قانون بعد از فوت شفیع حق شفعه به وراثت وی منتقل می‌شود، اما ورثه یا باید از حق شفعه صرف نظر کنند یا نسبت به تمام سهم مشترک فروخته‌شده حق شفعه را اعمال کنند. اگر مشتری بعد از خرید و قبل از اینکه شما از حق شفعه استفاده کنید مورد خریداری شده را به دیگری بفروشد و بدین ترتیب پای خریدار دیگری به میان بیاید، حق شفعه کماکان برقرار است و اگر شما که شریک مال هستید از حق شفعه استفاده کنید همه معاملات مشتری و ای که قبل از استفاده شریک از حق شفعه صورت گرفته باشد، باطل می‌شود.