

نکته هایی که اگر شریک مال مشاعی دارید باید بدانید!

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد....



مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع حقوق شفعه را بررسی کنیم.

وقتی دو نفر در مال غیرمنقولی شریک هستند، یکی از شرکا حق ندارد به تنهایی و بدون مشورت با شریک دیگر، سهم خود را بفروشد؛ اگر هم بخواهد سهم خود را به دیگری واگذار کند ابتدا باید این فروش مال را به شریکش پیشنهاد کند و اگر شریکش مایل به خرید سهم او نبود، آنگاه مال را به دیگری بفروشد.

با این وجود، اگر شریکی بدون اطلاع شریک دیگر، سهم خود را بفروشد، شریکش حق دارد تا پولی که مشتری پرداخت کرده است را بپردازد و سهمی که فروخته شده است را تملک کند. به این حق شریک در تملک مال، حق شفعه می گویند.

شریکی که می خواهد به حق شفعه برای تملک مال شریک دیگرش استناد کند، باید شرایطی را رعایت کند که از جمله آنها، اقدام فوری برای پرداخت پول مشتری ملک و تملک مال است.

حق شریک در فروش و اجاره مال مشترک حق شفعه نام دارد. در حقیقت، قانون مدنی این حق را منحصرأ برای دو نفر، بر یک مال مشاع قرار داده است.

برای ایجاد حق شفعه شرایطی وجود دارد که باید این شرایط در خصوص ملکی که مورد حق شفعه واقع می شود، جمع باشد تا این حق برای شخص موجودیت پیدا کند.

ارسال اظهارنامه

در صورتی که یکی از دو شریک، حصه خود را به شریک خود نفروشد بلکه به بیگانه بفروشد، شریک او در صورت وجود شرایطی حق دارد آن حصه را تملک کند، بدون اینکه ایجابی از ناحیه شخص بیگانه و شریک خود وجود داشته باشد. در حقیقت اگر هر یک از شرکا قصد فروش حصه خود را داشته باشد، اولویت با شریک دیگر است.

رویه قضایی در خصوص حق شفعه اینگونه است که شریکی که قصد فروش حصه خود را دارد، این حق را از طریق ارسال اظهارنامه به شریک خود اعلام و مدتی را نیز به این منظور تعیین می کند.

در شرایطی که به عنوان مثال، دو نفر مغازه ای را با یکدیگر شریک هستند، آیا هر یک از آنها می توانند حصه خود را به دیگری اجاره دهند؟ این موضوع به بحث تفکیک و افراز مربوط می شود. در چنین شرایطی، به دلیل اینکه افراد در ذره ذره مال مشاع شریک هستند و این حق را دارند که از همه منافع بهره مند شوند، عملاً اجاره مال مشترک، غیرممکن خواهد بود.

در قانون افراز و فروش اموال مشاع و آیین نامه آن آمده است که اگر چند نفر، مال غیرمنقولی داشته باشند که بر حسب تصمیم واحد ثبتی محل وقوع ملک، غیر قابل تفکیک و افراز اعلام شود، در صورتی که نسبت به آن اعتراض شده باشد، موضوع در دادگاه حقوقی محل رسیدگی می شود.

در ماده 2 قانون افراز و فروش اموال مشاع آمده است که تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است. مهلت اعتراض 10 روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض خواهد بود.

همچنین بر اساس ماده 4 قانون افراز و فروش اموال مشاع، ملکی که به موجب تصمیم قطعی غیر قابل افراز تشخیص شود با تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان فروخته می‌شود.

غیر منقول بودن مال

در ماده 808 قانون مدنی حق اخذ به شفعه در صورتی برای شریک ثابت ذکر شده است که مال غیر منقول باشد منظور از مال غیر منقول، یک منقول ذاتی از قبیل زمین است اما چنانچه غیرمنقولی، ذاتی نیست و به وسیله عمل انسان غیرمنقول شده است مثل ساختمان، پرده نقاشی، آسیا و ... چنانچه به تبع عرصه فروخته شود، به تبع عرصه می‌تواند مورد حق شفعه قرار گیرد و چنانچه به طور مستقل به فروش برود، شریک حق شفعه نخواهد داشت.

مشاع بودن مال غیر منقول

اگر مالی بین دو نفر مشترک باشد و تقسیم شود، بعد از تقسیم دیگر حق شفعه ای نخواهد بود چرا که دیگر شرکتی باقی نیست تا به منظور جلوگیری از ضرر، حق شفعه وجود داشته باشد. این در حالی است که اگر بعد از تقسیم مال و از بین رفتن شرکت، شریک دیگر حصه خود را به شخص ثالثی بفروشد در این صورت نیز حق شفعه وجود نخواهد داشت، به دلیل اینکه یکی از شرایط اخذ به شفعه، مشاع بودن و وجود شراکت بین دو نفر است که بعد از تقسیم دیگر شراکتی وجود ندارد.

قابل تقسیم بودن مال غیر منقول

مال غیر منقول مشاع بین دو نفر، باید قابل تقسیم باشد تا در اثر فروش یکی از دو شریک، دیگری با استفاده از حق شفعه، حصه شریک دیگر را تصاحب کند و مانع از ضرر به خود شود.

در صورتی اخذ به شفعه محقق می‌شود که بین دو نفر شراکت وجود داشته باشد. به صراحت در ماده 808 قانونی مدنی در این مورد تصریح شده است بنابراین چنانچه تعداد شرکا بیشتر باشد، دیگر حق شفعه ای وجود نخواهد داشت.

انتقال سهم مشترک به وسیله بیع باشد

اخذ به شفعه در صورتی ایجاد می‌شود که یکی از دو شریک، سهم خود را به وسیله عقد بیع واگذار کند. در حقیقت، قانون مدنی به انتقال از طریق بیع صراحت دارد و چنانچه مال غیر منقول توسط یکی از شرکا به وسیله ای غیر از بیع به فرد دیگری واگذار شود، برای شریک دیگر حق شفعه ای ایجاد خواهد شد. بنابراین چنانچه شریک سهم خود را به سببی از اسباب دیگر مانند معاوضه، صلح یا هبه منتقل شود یا آن که آن را صداق در نکاح زوجه خود قرار دهد، حق شفعه برای شریک دیگر به وجود نمی‌آید.

فوریت اخذ به شفعه

شریکی که از فروش سهم شریک دیگر مطلع می‌شود، باید به فوریت نسبت به اعمال حق خود اقدام و مبیع را تملک کند زیرا حق اخذ به شفعه برای جلوگیری از ضرری است که از بقای بر شرکت ناشی می‌شود و آن امر با دادن مهلتی که شریک دیگر قادر باشد حق مزبور را اعمال و اخذ به شفعه کند، تأمین شده و ضرر مرتفع می‌شود.