



هر فردی که «شریک» دارد باید با این «حق» آشنا شود!

شراکت جزو اعمال و اقداماتی است که تبعات حقوقی بسیاری دارد و آگاه بودن نسبت به اصل و حاشیه های آن می تواند کمک مهمی به افراد جامعه کند تا از افتادن به ورطه مشکلات حقوقی ممانعت نمایند. «حق شفعه» از آن مواردی است که لازم است تمامی شرکتهای نسبت به آن آشنایی داشته باشند که در این مطلب سعی داریم تا با این موضوع آشنا شویم.

شراکت جزو اعمال و اقداماتی است که تبعات حقوقی بسیاری دارد و آگاه بودن نسبت به اصل و حاشیه های آن می تواند کمک مهمی به افراد جامعه کند تا از افتادن به ورطه مشکلات حقوقی ممانعت نمایند. «حق شفعه» از آن مواردی است که لازم است تمامی شرکتهای نسبت به آن آشنایی داشته باشند که در این مطلب سعی داریم تا با این موضوع آشنا شویم.

به معنای تملک سهم فروخته شده شریک به وسیله شریک دیگر است. این حق به دلیل جلوگیری از ضرر شریک در مال غیرمنقول قابل تقسیم قرار داده شده است تا اگر یکی از دو شریک، سهم خود را از طریق بیع به دیگری واگذار کرد، شریک دیگر با پرداخت همان بها به مشتری، سهم شریک خود را تملک و از ضرر خود جلوگیری کند.

قانونگذار در ماده ۸۰۸ قانون مدنی می گوید: هر گاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک، حصه (سهم) خود را به قصد بیع (فروش) به شخص ثالثی منتقل کند، شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است، به او بدهد و حصه مبیعه (سهم فروخته شده) را تملک کند که این حق را حق شفعه و صاحب آن را شفیع می گویند. اخذ به شفعه یکی از اسباب تملک است که ماده ۱۴۰ قانون مدنی، این موضوع را مورد توجه قرار داده است.

غیرمنقول بودن مال؛ از شرایط اخذ به شفعه

از جمله شرایط اخذ به شفعه، غیرمنقول بودن مال است. بر اساس ماده ۸۰۸ قانون مدنی، حق اخذ به شفعه در صورتی برای شریک ثابت ذکر شده است که مال غیرمنقول باشد.

منظور از مال غیرمنقول، غیرمنقول ذاتی از قبیل: زمین است، اما چنانچه غیرمنقولی ذاتی نباشد و به وسیله عمل انسان غیرمنقول شده است، مثل ساختمان و درخت، چنانچه به تبع عرصه فروخته شود، به تبع عرصه می تواند مورد حق شفعه قرار گیرد. اما چنانچه به طور مستقل به فروش برسد، شریک حق شفعه نخواهد داشت. بر اساس ماده ۸۰۹ قانون مدنی، هرگاه بنا و درخت بدون زمین فروخته شود، حق شفعه نخواهد بود.

مشاع بودن مال غیرمنقول

در ماده ۸۰۸ قانون مدنی، به مشاع بودن مال غیرمنقول تصریح شده است. 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.

حال 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، اما بعد از تقسیم دیگر شراکتی وجود ندارد.

شفعه نیز فقط در صورتی است که تنها یک شریک وجود داشته باشد؛ بنابراین شفعه منحصر به مواردی است که شرکت میان دو نفر است.

در خصوص مشاع بودن مال غیر منقول و وجود حق شفعه بعد از تقسیم یا از بین رفتن شرکت استثنایی وجود دارد. ماده ۸۱۰ قانون مدنی تصریح می کند: اگر ملک دو نفر در ممر یا مجری مشترک باشد و یکی از آن ها ملک خود را با حق ممر یا مجری بفروشد، دیگری حق شفعه دارد؛ اگرچه در خود ملک مشاعا شریک نباشد.

این در حالی است که اگر ملک را بدون ممر یا مجری بفروشد، دیگری حق شفعه ندارد. قانون مدنی در ماده مذکور، به طور استثنا حق شفعه را در بیع ملک مفروز (جدا کرده) به اعتبار مشاع بودن ممر یا مجری قرار داده است که از این استثنا نمی‌توان تجاوز کرد.

قابل تقسیم بودن مال غیرمنقول

بر اساس ماده ۸۰۸ قانون مدنی، مال غیرمنقول 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.

حق شفعه در ملک قابل تقسیم به وجود می‌آید تا بدین وسیله از ضرری که مالک سهم مشاع در اثر تقسیم متحمل می‌شود، جلوگیری شود، اما در ملک غیرقابل تقسیم، این ضرر متصور نیست.

دو نفر بودن شرکا

اخذ به شفعه در صورتی به مال غیرمنقول تعلق می‌گیرد که شراکت بین دو نفر وجود داشته باشد. این مورد به صراحت در ماده ۸۰۸ قانونی مدنی تصریح شده است بنابراین چنانچه تعداد شرکا بیشتر باشد، دیگر حق شفعه وجود نخواهد داشت.

در صورتی که مال غیرمنقول بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک سهم خود را به چند نفر طی یک عقد بفروشد، شریک دیگر می‌تواند نسبت به تمامی آن سهم، اخذ به شفعه کند؛ زیرا در زمان عقد شرکا دو نفر هستند و با فروش سهم توسط یکی از شرکا، حق شفعه برای شریک دیگر حاصل می‌شود و تعدد خریداران تأثیری در حق شفعه نخواهد شد.

شریک تمام سهم خود را انتقال دهد

از اطلاق ماده ۸۰۸ قانون مدنی، چنین استنباط می‌شود که حق اخذ به شفعه برای شریک در صورتی ایجاد می‌شود که شریک دیگر تمامی حصه (سهم) خود را به شخص ثالث انتقال دهد. در غیر این صورت، هر وقت بعضی از سهم خود را واگذار کند، حق اخذ به شفعه برای شریک دیگر موجود نخواهد بود، زیرا با اخذ به شفعه، زیان ناشی از درخواست افراز باقی خواهد ماند. حکم اخذ به شفعه برخلاف قاعده است و در مورد تردید در وجود آن، اصل بر نبود آن است.

حق شفعه به ورثه منتقل می‌شود

حق اخذ به شفعه پس از فوت شفیع به ورثه، ارث می‌رسد و ورثه می‌توانند به قائم مقامی شفیع نسبت به اخذ به شفعه اقدام کنند. با توجه به اینکه شفعه، حق مالی است، پس از فوت صاحب آن به ورثه منتقل می‌شود و آنان می‌توانند از این حق استفاده کنند.

ماده ۸۲۳ قانون مدنی می‌گوید که حق شفعه بعد از موت شفیع، به وارث یا وراث او منتقل می‌شود. بر اساس نص صریح قانون، حق شفعه به ارث می‌رسد و همان‌گونه که ماترک تقسیم می‌شود، حق شفعه نیز بر همین مبنا و طبق قواعد تقسیم، بین وراث تقسیم می‌شود.

اما مسأله ای که مطرح می‌شود، این است که بعد از تقسیم حق اخذ به شفعه، وراثی که صاحب این حق می‌شوند، چگونه می‌توانند نسبت به اعمال حق خود اقدام کنند؟

در صورتی که ورثه متعدد باشند، نمی‌توانند در حق شفعه تبعض کنند؛ به این معنا که بعضی از آنها، از سهم خود صرف نظر و بعضی دیگر نسبت به سهم خود اخذ به شفعه کنند، زیرا ورثه بیش از حقی که مورث دارا است، نمی‌تواند دارا شود و مورث نیز نمی‌توانست نسبت به بعضی از مبیع، اخذ به شفعه و نسبت به بعضی دیگر، آن را ترک کند.

حق شفعه قابل اسقاط است

حق اخذ به شفعه توسط شفيع اسقاط می‌شود؛ این اسقاط ممکن است به واسطه فعل شفيع باشد؛ به گونه‌ای که عمل او منصرف به اسقاط این حق باشد همچنین ممکن است اسقاط با لفظ صورت گیرد و شفيع انصراف خود را شفاهی اعلام کند.

ماده ۸۲۲ قانون مدنی می‌گوید؛ «حق شفعه قابل اسقاط است و اسقاط به هر چیزی که دلالت بر صرف نظر کردن از حق مزبور کند، واقع می‌شود.» این اسقاط ممکن است به لفظ باشد مانند آنکه شفيع پس از بيع به مشتری بگوید اخذ به شفعه نمی‌کنم یا به فعل باشد، چنانکه شفيع پس از اطلاع بر بيع شريك خود، سهمش را به دیگری انتقال دهد که با این انتقال، حق اخذ به شفعه اش خود به خود ساقط می‌شود.