

شرکا و فروش ملك مشترك

مال شريكى بيشتر وقتها دردساز مي‌شود.



جام جم آنلاين: مال شريكى بيشتر وقتها دردساز مي‌شود. اين كه مي‌گويند اگر شريك چيز خوبى بود حتما خدا مي‌گرفت هم از همين دردسرهاي شراكت ناشى مي‌شود. كمتر اتفاق مي‌افتد يك مال متعلق به چند نفر باشد و ميانشان دعوا و اختلاف نظر پيش نيايد، حتي بعضي وقتها كار به قتل هم مي‌رسد.

اگر شرکا هم عقیده نباشند و نخواهند در آرامش از مالي که دارند استفاده کنند آن وقت به هر طرفندي متوسل مي‌شوند تا شريك را آزار بدهند، شايد بعضي‌ها هم بخواهند مال شريكشان را از دستش درآورند، يعني او را آنقدر در تنگنا بگذارند كه او مال را بگذارد و برود يا با فروش مال به شريكش يا به ديگري عرصه را خالي كند.

البته هميشه اين‌طور نيست كه شرکا با هم نسازند و درگير شوند كه اگر اين‌طور باشد مشكلي هم به وجود نمي‌آيد، بلكه چالش‌ها براي زماني است كه شرکا قصد سنگ‌اندازي پيش پاي يكديگر را دارند. شايد براي خيلي‌ها پيش آمده باشد كه مثلا با برادر يا خواهر يا يكي از اقوام و آشنايان خود ملكي مشترك خريده‌اند و بعد از مدتي به خاطر برخي اختلافات به مشكل افتاده‌اند مثلا شريكشان آنها را مجبور به فروش سهم‌شان كرده در حالي كه خودش حاضر به فروش سهمش به شريك نيست. در واقع يكي از شرکا نه مالش را به شريكش مي‌فروشد و نه سهم او را مي‌خرد، بلكه مي‌خواهد پاي شخص سومي را در معامله باز كند و با اين روش شريك را از ميدان به در كند. البته شايد بعضي شرکا با نيت سوءقصد، فروش سهم خود از ملك مشترك به شخص ثالث را نداشته باشد و اين كار را به خاطر احتياج به پول نقد انجام دهد، ولي به هر حال بهانه اين كار هر چه باشد قانونگذار براي شريك دوم حقوقي را قائل شده است.

حق شفعه همان حق شريك دوم است كه ماده 808 قانون مدني آن را اين‌طور بيان كرده است: «171؛ هرگاه مال غيرمنقول قابل تقسيمي بين 2 نفر مشترك باشد و يكي از 2 شريك حصه خود را به قصد بيع به شخص ثالثي منتقل كند شريك ديگر حق دارد قيمتي را كه مشتري داده است به او بدهد و حصه مبيعه را تملك كند.» در واقع حق شفعه به زبان ساده به اين معني است كه هرگاه مال غيرمنقول قابل تقسيمي بين 2 نفر مشترك باشد و يكي از 2 شريك سهم خود را به شخص ديگري بفروشد، شريك ديگر حق دارد قيمتي را كه مشتري داده است به او بدهد و مالك سهم فروخته شده شود.

به طور مثال شخص «171؛ الف» و شخص «171؛ ب» در مالكيّت زميني شريك هستند و شريك «171؛ الف» قصد فروش سهم خود از زمين مشترك را دارد و با تعيين قيمتي آن را به شخص «171؛ ج» مي‌فروشد. در اين حالت شخص «171؛ ب» با دارا بودن شرايطي مي‌تواند سهم شريك اول را به همان قيمتي كه به خريدار فروخته است بخرد، يعني سهم او را به ملكيت خود درآورد و شخص «171؛ ج» را از دور خارج كند.

حق شفعه و شروط ايجاد آن

حق شفعه در حالي براي شريك ايجاد مي‌شود كه 8 شرط تحقق آن وجود داشته باشد. شرط اول اين است كه مال مشترك غيرمنقول باشد، يعني مالي كه نتوان آن را از محلي به محل ديگر منتقل كرد، به صورتي كه اگر منتقل شود باعث خرابي يا نقص مال يا محل آن شود. همچنين اين شراكت بايد به حالت مشاع باشد و مسلم است اين مال بايد قابل تقسيم نيز باشد، در حالي كه شراكت مشاعي بايد حتما بين 2 نفر باشد چون اگر تعداد مالكان بيش از 2 نفر باشد در مورد ايجاد حق شفعه معلوم نيست از شرکاي باقيمانده كداميك حق اخذ به شفعه را پيدا مي‌کنند.

نکته: حق شفعه به زبان ساده به اين معني است كه هرگاه مال غيرمنقول قابل تقسيمي بين 2 نفر مشترك باشد و يكي از 2 شريك سهم خود را به شخص ديگري بفروشد، شريك ديگر حق دارد قيمتي را كه مشتري داده است به او بدهد و مالك سهم فروخته شده شود

همچنين معامله بايد بيع يعني خريد و فروش باشد. پس حق شفعه شامل صلح، هبه (هبه يا بخشش يكي از راهاي انتقال مالكيّت است و فرق آن با مبادله اين است كه در مبادله هر يك از طرفين چيزي را مي‌دهند و در مقابل چيزي مي‌گيرند، اما هبه كننده چيزي را مي‌بخشد و در عوض چيزي دريافت نمي‌كند) و ساير معاملات نمي‌شود. پس اگر شريكى سهم خود را صلح كند (عقد صلح يعني كسي بدون گرفتن عوض مقداري از مال يا منفعت، مال خود را به كسي واگذار كند يا از طلب يا حق خود به نفع او بگذرد) شريك دوم حق شفعه ندارد، اما اگر بتواند در مراجع قضايي ثابت كند هدف معامله بيع بوده، ولي با عنوان صلح منتقل شده است اين حق براي او قابل اعمال خواهد بود. اين در حالي است كه شريك هنگام استفاده از حق شفعه بايد مبلغ قيمتي را كه مشتري داده نه كمتر و نه

بیشتر به شریک خود بدهد. همچنین این حق فوری است، بنابراین درنگ و تاخیر در اخذ شفعه باعث سقوط حق می‌شود و بالاخره این‌که هرگاه خرید و فروش راجع به اعیان (یعنی هر چیزی که روی زمین وجود دارد) و بدون زمین باشد حق شفعه وجود نخواهد داشت.

چند سوال

یکی از سوالات مطرح در مورد حق شفعه به آپارتمان‌ها مربوط می‌شود. یعنی مردم می‌پرسند آیا اخذ به شفعه در خرید و فروش آپارتمان‌ها نیز قابل اعمال است که پاسخ قانونگذار این‌گونه است: به نظر می‌رسد به علت این‌که مالکان آپارتمان‌ها فقط مالک مطلق سهم اختصاصی یعنی بنای بدون زمین هستند و در زمین، مالکیت مشاعی به صورت حق استفاده از مشاعات است، اخذ به شفعه جاری نخواهد بود. جاری نبودن حق شفعه در مورد ساختمان یا درخت خانه مشترک که بدون زمین آن فروخته می‌شود نیز صادق است. در این میان عده‌ای می‌پرسند اگر سهم یکی از دو شریک وقف باشد آیا متولی وقف یا کسانی که به نفع او وقف انجام شده می‌توانند از حق شفعه برخوردار شوند و سهم فروخته شده شریک را تملک کنند؟ قانون در این مورد می‌گوید متولی وقف و کسانی که به نفع آنها وقف شده حق استفاده از حق شفعه را ندارند چون این حق امتیازی استثنایی است که محدود به زمان است و فقط در صورتی که صاحب ملک بخواهد ملک را بفروشد شریک دیگر حق شفعه پیدا می‌کند.

مورد دیگر در قوانین مربوط به حق شفعه این است که اگر مشتری بعد از خرید و قبل از این‌که شریک از حق شفعه استفاده کند مورد خریداری شده را به دیگری بفروشد حق شفعه همچنان برقرار است و اگر شریک از حق شفعه استفاده کرد همه معاملات مشتری که بعد از عقد فروش و قبل از استفاده شریک از حق شفعه صورت گرفته باطل می‌شود.

مریم خباز / گروه جامعه