

آشنایی با قوانین حقوقی #۴۷؛ شفعه چیست؟

هر گاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه خود را به قصد بیع به شخص ثالث 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.
#۴۷</br>

به گزارش سایت خبری پرسون، قسمت سوم (در اخذ شفعه) کتاب دوم (در اسباب تملک) از جلد اول (در اموال) قانون مدنی از ماده ۸۰۸ تا ۸۲۴ به شرح زیر است:

قسمت سوم - در اخذ شفعه

ماده ۸۰۸- هر گاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه خود را به قصد بیع به شخص ثالث 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.

ماده ۸۰۹- هرگاه بنا و درخت بدون زمین فروخته شود حق شفعه نخواهد بود.

ماده ۸۱۰- اگر ملک دو نفر در ممر یا مجری مشترک باشد و یکی از آنها ملک خود را با حق ممر یا مجری بفروشد دیگری حق شفعه دارد اگر چه در خود ملک مشاعاً شریک نباشد ولی اگر ملک را بدون ممر یا مجری بفروشد دیگری حق شفعه ندارد.

ماده ۸۱۱- اگر حصه یکی از دو شریک وقف باشد متولی یا موقوف علیهم حق شفعه ندارد.

ماده ۸۱۲- اگر مبیع متعدد بوده و بعض آن قابل شفعه و بعض دیگر قابل شفعه نباشد حق شفعه را می توان نسبت به بعضی که قابل شفعه است به قدر حصه آن بعض از ثمن اجرا نمود.

ماده ۸۱۳- در بیع فاسد حق شفعه نیست.

ماده ۸۱۴- خیار بودن بیع مانع از اخذ به شفعه نیست.

ماده ۸۱۵- حق شفعه را نمی توان فقط نسبت به یک قسمت از مبیع اجرا نمود، صاحب حق مزبور یا باید از آن صرف نظر کند یا نسبت به تمام مبیع اجرا نماید.

ماده ۸۱۶- اخذ به شفعه هر معامله را که مشتری قبل از آن و بعد از عقد بیع نسبت به مورد شفعه نموده باشد، باطل می نماید.

ماده ۸۱۷- در مقابل شریکی که به حق شفعه تملک می کند مشتری ضامن درک است نه بایع لیکن اگر در موقع اخذ به شفعه مورد شفعه هنوز به تصرف مشتری داده نشده باشد شفیع حق رجوع به مشتری نخواهد داشت.

ماده ۸۱۸- مشتری نسبت به عیب و خرابی و تلفی که قبل از اخذ به شفعه در ید او حادث شده باشد ضامن نیست و همچنین است بعد از اخذ به شفعه و مطالبه در صورتی که تعدی یا تفریط نکرده باشد.

ماده ۸۱۹- نمائاتی که قبل از اخذ به شفعه در مبیع حاصل می شود، در صورتی که منفصل باشد مال مشتری و در صورتی که متصل باشد مال شفیع است ولی مشتری می تواند بنایی را که کرده یا درختی را که کاشته قلع کند.

ماده ۸۲۰- هر گاه معلوم شود که مبیع حین البیع معیوب بوده و مشتری ارش گرفته است شفیع در موقع اخذ به شفعه مقدار ارش را از ثمن کسر می گذارد. حقوق مشتری در مقابل بایع راجع به درک مبیع همان است که در ضمن عقد بیع مذکور شده است.

ماده ۸۲۱- حق شفعه فوری است.

ماده ۸۲۲- حق شفعه قابل اسقاط است و اسقاط آن به هر چیزی که دلالت بر صرف نظر کردن از حق مزبور نماید واقع می شود.

ماده ۸۲۳- حق شفعه بعد از موت شفیع به وارث یا وراث او منتقل می شود.

ماده ۸۲۴- هر گاه یک یا چند نفر از وراث حق خود را اسقاط کند باقی وراث نمی توانند آن را فقط نسبت به سهم خود اجرا نمایند و باید یا از آن صرف نظر کنند یا نسبت به تمام مبيع اجرا نمایند.

منبع: ایسنا