

## شرایط حق شفعه

۱. مال مورد نظر قابل نقل نباشد، مثل زمین، درخت و... و در عین حال قابل تقسیم هم باشد.

### مسئله

اگر چیزی منقول باشد، مثل لباس، حیوان و... یا غیر منقولی باشد که قابل تقسیم نیست، مثل درخت، نهر یا راه های باریک □ بنا بر احتیاط با رضایت مشتری و شریک، این کار انجام شود؛ یعنی از طرفی مشتری رضایت بدهد و سهم فروخته شده به او را به شریک ( شفیع ) برگرداند و ثمن را دریافت کند و از طرفی شریک رضایت مشتری را جلب کند.

۲. حق شفعه در مورد سهم مشاع است. بنابراین اگر سهم هر یک تفکیک و مشخص شده باشد و یکی از دو شریک سهم جدا شده خود را بفروشد، شریک دیگر حق شفعه ندارد. مگر آنکه شراکت آن دو در خانه باشد و بعد از شراکت به نحو مشاع، سهم هر یک تفکیک شود. سپس یکی از دو شریک سهم خود را از این خانه به شخص ثالث بفروشد. در این صورت برای شریک دیگر، حق شفعه ثابت است. همچنین اگر از ابتدا سهم هر یک از این خانه تفکیک شده باشد، ولی این خانه راه مشترک داشته و یکی از این دو شریک سهم تفکیک شده خود را با راه مشترک به شخص ثالث بفروشد، برای شریک دیگر حق شفعه ثابت است. اما اگر راه را بفروشد این حق برای شریک نیست.

۳. شرکا هر یک از نظر شرعی مالک عین یا دارای اختیار باشند ( حتی در اعمال حق شفعه ). ( ۱۶۳۳ )

### نکته

با توجه به بند ۳، وکیل مالک یا ولی شرعی، مثل پدر یا جد پدری هم می تواند برای صغیر در دادوستد ملک ( ۱ )، اعمال حق شفعه کند و بلکه در مواردی واجب است چنین کند؛ مثلاً اگر ولی بچه صغیر مصلحت را در اعمال حق شفعه ببیند، واجب است آن را اعمال نماید؛ مثلاً اگر زمینی بین دو نفر ( پسر ۸ ساله و برادر ۲۵ ساله اش ) مشترک باشد. برادر بزرگ تر سهم خود را به شخصی به نام خسرو می فروشد، چون خسرو تجاوزگر است و سهم پسر ۸ ساله را تضییع می کند، باید پدر بچه از حق شفعه بچه ۸ ساله اش استفاده کند و از اموال بچه سهم مشاع برادر بزرگ تر را از خسرو پس بگیرد و ثمن او را پس دهد.

۴. انتقال سهم با فروش باشد نه سایر معاوضات، مثل هدیه و... ( ۱۶۳۳ )

مثال: اگر دو نفر ملک یا موقوفه ای را اجاره کنند، سپس یکی از آن دو حق خود را از طریق صلح یا اجاره به شخص ثالث واگذار کند، مستأجر دیگر حق شفعه ندارد. ( ۱۶۳۳ )

۵. شرکا دو نفر باشند، نه بیشتر. ( ۱۶۳۶ )

۶. شفیع ( کسی که می خواهد سهم مشاع را از مشتری پس بگیرد ) باید قادر به پرداخت ثمن باشد ؛ مگر مشتری راضی به صبر کردن شود.

۷. شفیع باید هنگام پس گرفتن سهم مشاع، ثمن مشتری را همراه داشته باشد. بنابراین اگر هنگام پس گرفتن سهم مشاع از مشتری عذر بیاورد که الآن پول ( ثمن ) همراهش نیست:

الف) اگر در همان شهر پول دارد □ تا سه روز مهلت دارد

ب) اگر در شهر دیگر پول دارد □ تا سه روز به اضافه مدت زمانی که طول می کشد تا پول را از آن شهر به مقصد منتقل کند فرصت دارد.

در هر صورت اگر ثمن را در مدت مقرر حاضر نکرد، حق شفعه ندارد.

۸. اگر مشتری مسلمان باشد، شفیع نیز باید مسلمان باشد.

۹. پس از اطلاع از فروش به مشتری، شفیع از آن زمان حق پیدا می کند ؛ اگرچه پس از مدت طولانی از بیع بوده باشد.

### فوریت حق شفعه

پس از اطلاع، شفیع بدون دلیل نمی تواند در اعمال حق شفعه کوتاهی و کندی کند ؛ مثلاً اگر امروز متوجه شد شریکش سهم مشاع خود را به دیگری فروخته و الآن می تواند از حق شفعه استفاده کند، باید آن را اعمال کند و آن را به فردا نیندازد ؛ مگر آنکه عذری داشته باشد که باعث شود استفاده از این حق به تأخیر بیافتد ؛ مثل اینکه به خاطر مسافرت و عدم دسترسی، نتواند این حق را اعمال کند.

۱۰. شفیع می تواند سفیه باشد. اگرچه در موردی که ممنوع از تصرف است، اذن ولی نیاز دارد. همچنین می تواند صغیر یا مجنون باشد. اما متولی اخذ مال ؛ یعنی ولی آنان، غیر از پدر یا جد، باید مصلحت شفیع را رعایت کنند. در مورد پدر و جد، رعایت عدم مفسده کافی است.

۱۱. شریک که فروشنده است، ولی شرعی شفیع نباشد ؛ مثلاً پدر بچه صغیر اگر با بچه در زمینی شریک باشد و سهم خود را به فردی فروخته، نمی تواند به عنوان ولی شفیع ( ۲ ) اعمال حق شفعه کند. همچنین اگر شریک، وکیل مطلق ( ۳ ) شریک دیگر باشد، نمی تواند برای موکل خودش اعمال شفعه کند.



دفتر مقام معظم رهبری  
www.leader.ir

۱. البته در حدی که مالک حتی حقوقی مثل حق شفعه را هم به او واگذار کرده باشد.
۲. شفیع اینجا بچه صغیر است.
۳. یعنی حق اعمال شفعه را هم از طرف موکلش دارد.