



# دعوی اعمال حق شفعه در رویه دادگاهها

توحیدزینالے

وکیل پایه یک دادگستری





### بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا

«بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا» با تیمی متشکل از مؤلفین، مدرسین، وکلا و کارشناسان مجرب با کارگروه‌های تخصصی در حوزه‌های: املاک و اراضی، سرقفلی، بیمه‌ای، گمرکی، ثبتی، وصول مطالبات، تنظیم قراردادهای، ارث و امور حسبی، امور خانواده و مسائل کیفری آماده ارائه مشاوره و پاسخگویی به پرسش‌های حقوقی هم‌میهنان محترم می‌باشد.

گروه وکلای سنا: ۰۲۱ ۸۸۸۶۵۱۲۸-۸۸۸۶۵۱۲۰

ارتباط مستقیم با دفتر واحد دعاوی: ۸۸۱۴۰۸۰۸



### انتشارات چراغ دانش

انتشارات چراغ دانش اعلام می‌دارد طی گزارش‌های دریافتی و پیگیری‌های بازرسی این انتشارات مشخص گردیده است بعضی از اشخاص از اسم و آرم انتشارات چراغ دانش سوءاستفاده نموده یا به مجعول خود را نماینده یا شعبه‌ای از انتشارات چراغ دانش در خیابان انقلاب در تهران و حتی بعضی از استان‌ها و شهرستان‌ها معرفی نموده‌اند که ضمن پیگیری قانونی و برخورد قضائی با این اشخاص خاطی به استحضار همکاران حوزه نشر، چاپ و پخش کتاب می‌رساند که در صورت وجود نمایندگی در شعب در تهران یا شهرستان‌ها این موضوع در سایت رسمی انتشارات اعلام خواهد شد.

تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پ ۴، ط ۶، واحد ۱۴

تلفن تماس: ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۲-۳

[www.cheraghdanesh.com](http://www.cheraghdanesh.com)

چراغ دانش، چراغ راه اندیشه‌هاست.



## فهرست کلی

مقدمه	۸
معرفی دعوای اعمال حق شفعه و نمونه دادخواست	۱۲
معرفی دعوای اخذ به شفعه	۱۴
مبحث اول: ارکان تشکیل دهنده دعوای اخذ به شفعه	۱۶
مبحث دوم: مقررات مربوط به حق شفعه	۱۹
مبحث سوم: اجرای حق شفعه	۲۴
مبحث چهارم: زوال حق شفعه	۲۶
مبحث پنجم: تشریفات رسیدگی به دعوای اعمال حق شفعه	۳۰
مبحث ششم: چند نکته در خصوص اخذ به شفعه	۳۲
دعوای اعمال حق شفعه در آرای دیوان عالی کشور	۳۴
دعوای اعمال حق شفعه در آرای دادگاهها	۴۴
دعوای اعمال حق شفعه در نشست‌های قضائی	۶۲
دعوای اعمال حق شفعه در نظریه‌های مشورتی	۶۸
دعوای اعمال حق شفعه در قوانین و مقررات	۷۸
منابع و مآخذ	۹۴

## فهرست جزئی

مقدمه	۸
معرفی دعوای اعمال حق شفعه و نمونه دادخواست	۱۲
معرفی دعوای اخذ به شفعه	۱۴
مبحث اول: ارکان تشکیل دهنده دعوای اخذ به شفعه	۱۶
گفتار اول: لزوم وجود شرکت یا مشاع بودن مال	۱۶
گفتار دوم: غیرمنقول بودن مال	۱۶
گفتار سوم: قابل تقسیم بودن ملک	۱۷
گفتار چهارم: انتقال سهم به وسیله بیع	۱۷
گفتار پنجم: محدود بودن شمار شریکان	۱۸
مبحث دوم: مقررات مربوط به حق شفعه	۱۹
گفتار اول: قابل استناد نبودن معاملات خریدار در برابر شفیع	۱۹

گفتار دوم: اثر اقاله در اسقاط حق شفعه.....	۱۹
گفتار سوم: فوری بودن حق شفعه.....	۲۰
گفتار چهارم: عدم امکان تبعیض در تملک حق شفعه.....	۲۲
گفتار پنجم: اجرای حق منوط به پرداخت ثمن می‌باشد.....	۲۳
<b>مبحث سوم: اجرای حق شفعه.....</b>	<b>۲۴</b>
گفتار اول: آثار اجرای حق شفعه.....	۲۴
گفتار دوم: اجرای حق شفعه در صورت فروش مبیع به دیگران.....	۲۴
<b>مبحث چهارم: زوال حق شفعه.....</b>	<b>۲۶</b>
گفتار اول: زوال اختیاری.....	۲۶
گفتار دوم: زوال قهری.....	۲۶
<b>مبحث پنجم: تشریفات رسیدگی به دعوای اعمال حق شفعه.....</b>	<b>۳۰</b>
گفتار اول: صلاحیت محاکم در رسیدگی به دعوا.....	۳۰
گفتار دوم: نحوه طرح دعوای اعمال حق شفعه.....	۳۱
<b>مبحث ششم: چند نکته در خصوص اخذ به شفعه.....</b>	<b>۳۲</b>
دادخواست اعمال و اجرای حق اخذ به شفعه.....	۳۳
<b>دعوای اعمال حق شفعه در آرای دیوان عالی کشور.....</b>	<b>۳۴</b>
۱. لزوم پرداخت قیمتی که مشتری برای اخذ به شفعه داده.....	۳۶
۲. استفاده از حق شفعه.....	۳۶
۳. نقض به لحاظ نقص.....	۳۷
<b>دعوای اعمال حق شفعه در آرای دادگاه‌ها.....</b>	<b>۴۴</b>
۱. شرایط تحقق اخذ به شفعه.....	۴۶
۲. شرط مدت و انصراف مندرج در قرارداد مستند فقط برای تحکیم معامله بوده است.....	۴۹
۳. فوری بودن اعمال حق شفعه.....	۵۶
۴. تشریفات دعوای اعمال اخذ به شفعه.....	۵۹
<b>دعوای اعمال حق شفعه در نشست‌های قضائی.....</b>	<b>۶۲</b>
۱. چگونگی اخذ به شفعه در صورت فروش ملک با چندین برابر قیمت.....	۶۴
۲. فوریت حق شفعه.....	۶۶
<b>دعوای اعمال حق شفعه در نظریه‌های مشورتی.....</b>	<b>۶۸</b>
۱. موارد اخذ به شفعه.....	۷۰

۲.	حق شفعه به زمین و اموال غیرمنقول ذاتی اختصاص دارد	۷۰
۳.	اخذ به شفعه مختص بیع است.	۷۰
۴.	منظور از مال غیر منقول قابل تقسیم در حق شفعه	۷۱
۵.	اسقاط حق شفعه در صورت عدم استفاده از حق	۷۱
۶.	ماهیت حق شفعه	۷۲
۷.	اخذ به شفعه از موارد احوال شخصیه نیست.	۷۲
۸.	دعوای اخذ به شفعه باید به طرفیت خریدار و فروشنده (هر دو) طرح شود.	۷۳
۹.	اجرای حق شفعه در معامله مزایده‌ای	۷۴
۱۰.	شرایط پرداخت ثمن در اخذ به شفعه جهت تملک حصه مبیع	۷۵
۱۱.	تحقق استفاده از حق شفعه با تأدیه ثمن معامله و اعلام تملک شفیع	۷۶
۱۲.	حق شفعه	۷۷
<b>۷۸</b>	<b>دعوای اعمال حق شفعه در قوانین و مقررات</b>	
۸۱	مبحث دوم- در طرفین معامله	۸۱
۸۲	مبحث سوم- در مبیع	۸۲
۸۴	مبحث چهارم- در آثار بیع	۸۴
۸۴	فقره اول- در ملکیت مبیع و ثمن	۸۴
۸۵	فقره دوم- در تسلیم	۸۵
۸۹	فقره سوم- در ضمان دَرک	۸۹
۸۹	فقره چهارم- در تأدیه ثَمَن	۸۹
۹۴	منابع و مأخذ	۹۴

## مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هرکدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام

می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصربه‌فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوای... در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آرای اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضائی؛

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به



موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.  
مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعا؛
۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛
۳. ارائه معرفی دعا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛
۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛
۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

**مدیر مسئول انتشارات**

**یک هزار و سیصد و نود و شش**



## فصل اول

معرفی دعوی اعمال حق  
شفعه و نمونه دادخواست



## معرفی دعوی اخذ به شفعه

قانون مدنی تعریفی از حق شفعه ارائه نداده است ولی با توجه به ماده ۸۰۸ این قانون می توان به مفهوم آن پی برد در این ماده می خوانیم: «هرگاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک، حصه خود را به قصد بیع به شخص ثالثی 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.»

زمانی که دو شخص به طور مشاع مالک مال غیرمنقولی هستند برای هرکدام از شرکا این حق به موجب قانون وجود دارد. در صورتی که یکی از دو شریک مال خود را از طریق عقد بیع به ثالثی منتقل کند شریک دیگر می تواند با پرداخت ثمن معامله (ثمن المسمی) به خریدار، قسمت فروخته شده (حصه مبیعه) را به تملک خود درآورد.

شهید اول در کتاب لمعه حق شفعه را چنین تعریف می کند:

«و هی استحقاق الشریک الحصة المبیعه فی شرکتہ»

یعنی حق شریک نسبت به (سهم) و بخشی که در شرکت او با دیگری به کسی فروخته شده باشد. با استناد به این حق، شریک (منظور از شریک، صاحب حق شفعه یعنی همان شفیع است) حق دارد قیمتی که خریدار



پرداخته است را به وی (خریدار) بدهد و حصه فروخته شده توسط شریک (فروشنده) را تملک کند.

در خصوص ماهیت حقوقی اخذ به شفعه می توان گفت:

اخذ به شفعه در زمره اعمال حقوقی است زیرا با اراده فرد انجام می شود. در حالی که در واقعه حقوقی عملی ناخواسته از فرد سر میزند.

اخذ به شفعه ایقاعی الحاقی است بدین معنی که شفیع تنها آن معامله ای را که بین شریک دیگر و خریدار انجام شده را یا اخذ می کند و یا رضایت می دهد.

همچنین اخذ به شفعه «ایقاع تبعی» نیز محسوب می شود. بدین معنی که از بیع صحیح تبعیت می کند و اگر بیع به درستی انجام نشده باشد و باطل باشد، نمی توان اخذ به شفعه کرد. ماده ۸۱۳ قانون مدنی بیان می دارد: «در بیع فاسد حق شفعه نیست.»



## مبحث اول: ارکان تشکیل دهنده دعوای اخذ به شفعه

با ملاحظه ماده ۸۰۸ ق.م. وجود ارکان و شرایطی برای تحقق حق شفعه استنباط می‌شود که در ذیل به بیان آن خواهیم پرداخت:

### گفتار اول: لزوم وجود شرکت یا مشاع بودن مال

حق شفعه تنها در مال مشاع هست، در مال مفروز حق شفعه وجود ندارد. شراکت بین تنها دو نفر، از مهم‌ترین شرایط ایجاد حق شفعه است و این حق برای جلوگیری از ضرری است که در صورت تعویض یکی از شرکا به وجود آمده است و هدف آن از بین بردن شراکت جدید است. نکته مهم در خصوص شراکت این است که اتصال دو ملک، زمینه ایجاد حق شفعه را فراهم نمی‌کند؛ زیرا شراکتی در آن نیست مگر اینکه محل عبور و مجرای مشترکی داشته باشند که در ماده ۸۱۰ قانون مدنی پیش‌بینی گردیده است؛ زیرا اهمیت راه عبور و مجرای مشترک به اندازه‌ای است که دشواری‌های اشاعه و تحمیل شریک ناخواسته و ناسازگار در آن وجود دارد.

### گفتار دوم: غیرمنقول بودن مال

در خصوص غیرمنقول ذاتی جای تردیدی نیست که حق شفعه در آن جاری است؛ اما در غیرمنقول تبعی در خصوص درختان و زراعت و...سه فرض متفاوت صورت پیدا می‌کند: