

تحليل وضعيت حقوقي معاملات مشتري

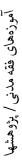
نسبت به مورد شفعه*

- □ سيدمصطفى محقق داماد^ا
- □ سیدمحمدمهدی قبولی درافشان^۲
 - □ على ساعتجي ٦

چکیده

در مواردی به حکم قانون برای شخصی نسبت به مبیع، حق شفعه پدید می آید و او می تواند با پرداخت معادل ثمن به خریدار، مبیع را تملک نماید. گاه قبل از اعمال حق شفعه توسط شفیع، خریدار نسبت به مبیع معاملهای انجام داده و آن را از مالکیت خویش خارج می نماید. حال سؤال این است که قبل از اعمال حق شفعه، وضع حقوقی معامله چگونه بوده و اعمال حق شفعه چه تأثیری بر آن دارد. در پاسخ به این سؤال، در مورد وضع حقوقی معاملات مشتری قبل از اعمال حق شفعه، نظر مشهور، صحت معاملات مشتری است. در عین حال نظریهٔ «عدم نفوذ» نیز طرفدارانی دارد. دربارهٔ تأثیر اعمال حق شفعه بر معاملات پیش گفته نیز باید

۳. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی (نویسندهٔ مسئول) (a-saatchi@sbu.ac.ir).





^{*}تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۳/۱۵_تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۱۱/۹

۱. استاد دانشگاه شهید بهشتی (mdamad@ias.ac.ir).

۲. دانشیار دانشگاه فردوسی مشهد (ghaboli@um.ac.ir).

گفت در میان کسانی که معاملات مزبور را قبل از اِعمال حق شفعه صحیح مى دانند، گروهي إعمال حق شفعه را سبب انفساخ معاملات مشترى دانستهاند. دستهٔ دیگر امکان ابطال معاملات را مطرح کرده و گروهی نیز از عدم قابلیت استناد معاملات مشتری در مقابل شفیع سخن گفتهاند. جستار حاضر ضمن طرح دیدگاههای مختلف و نقد و بررسی آنها، به این نتیجه دست یافته که نظریهٔ «وضعیت مراعی» راه حل مناسبتری برای بیان وضع حقوقی معاملات مشتری قبل از إعمال حق شفعه و نيز تبيين تأثير إعمال آن بر معاملات مزبور است. واژگان کلیدی: معاملات مشتری، اخذ به شفعه، بطلان، عدم قابلیت استناد، وضعيت مراعي.

مقدمه

يكي از حقوق شناخته شده در عرصهٔ حقوق مدني، حق شفعه است. بـه موجب مـادهٔ ۸۰۸ قانون مدنی:

هر گاه مال غیر منقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک، حصة خود را به قصد بيع به شخص ثالثي منتقل كند، شريك ديگر حق دارد قيمتي را که مشتری داده است به او بدهد و حصهٔ مبیعه را تملّک کند. این حق را حق شفعه و صاحب آن را شفیع می گویند.

البته باید توجه داشت که حق شفعه در مورد املاک مجاور با حق ممر یا مجرای مشترک که خودِ ملک مشاع نیست، نیز بر اساس مادهٔ ۸۱۰ قانون مدنی پذیرفته شده است. بنابراین با توجه به حق مزبور شفیع می تواند با ارادهٔ یک جانبهٔ خویش، سهمی را که مشتری از راه قرارداد بیع به دست آورده است، تملک نماید. اما از آنجا که مشتری قبل از إعمال حق شفعه، مالكِ سهم خريداري شده است، ممكن است معاملاتي نسبت به مبیع انجام بدهد و مالکیت مبیع را به دیگری منتقل کند یا حقوق دیگری را نسبت به مبيع برای ديگران پديد آورده باشد. حال اين سؤال مطرح مي گردد كه وضع حقوقي معاملات مزبور قبل و پس از إعمال حق شفعه توسط شفيع چگونه است؟ قانون گذار در مادهٔ ۸۱۶ قانون مدنی دربارهٔ تأثیر اخذ به شفعه بر معاملات مشتری بیان می دارد:

اخذ به شفعه هر معامله را که مشتری قبل از آن و بعد از عقد بیع نسبت به مورد شفعه نموده باشد، باطل مىنمايد.

