



تحلیل وضعیت حقوقی معاملات مشتری

نسبت به مورد شفعه*

- سیدمصطفی محقق داماد^۱
- سیدمحمد مهدی قبولی درافشان^۲
- علی ساعتچی^۳

چکیده

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

* 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).

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

گفت در میان کسانی که معاملات مزبور را قبل از اعمال حق شفعه صحیح می‌دانند، گروهی اعمال حق شفعه را سبب انفساخ معاملات مشتری دانسته‌اند. دسته 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 نظریه «وضعیت مراعی» راه حل مناسب‌تری برای بیان وضع حقوقی معاملات مشتری قبل از اعمال حق شفعه و نیز تبیین تأثیر اعمال آن بر معاملات مزبور است.

واژگان کلیدی: معاملات مشتری، اخذ به شفعه، بطلان، عدم قابلیت استناد، وضعیت مراعی.

مقدمه

یکی از حقوق شناخته شده در عرصه حقوق مدنی، حق شفعه است. به موجب ماده ۸۰۸ قانون مدنی:

هر گاه مال غیر منقول 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 می‌گویند.

البته باید توجه داشت که حق شفعه در مورد املاک مجاور با حق ممر یا مجرای مشترک که خود ملک مشاع نیست، نیز بر اساس ماده ۸۱۰ قانون مدنی پذیرفته شده است. بنابراین با توجه به حق مزبور شفیع می‌تواند با اراده یک‌جانبه خویش، سهمی را که مشتری از راه قرارداد بیع به دست آورده است، تملک نماید. اما از آنجا که مشتری قبل از اعمال حق شفعه، مالک سهم خریداری شده است، ممکن است معاملاتی نسبت به مبیع انجام بدهد و مالکیت مبیع را به دیگری منتقل کند یا حقوق دیگری را نسبت به مبیع برای دیگران پدید آورده باشد. حال این سؤال مطرح می‌گردد که وضع حقوقی معاملات مزبور قبل و پس از اعمال حق شفعه توسط شفیع چگونه است؟ قانون‌گذار در ماده ۸۱۶ قانون مدنی درباره تأثیر اخذ به شفعه بر معاملات مشتری بیان می‌دارد:

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