

بسیار

www.ketab.ir

تأثیر اقاله و خیارات بر حق شفعه و اخذ به شفعه

مؤلف :

بهنام برادران کناری

(کارشناس ارشد حقوق خصوصی)

وکیل پایه یک کانون وکلای دادگستری مرکز - تهران

سرشناسه	: برادران کناری، بهنام، ۱۳۷۲-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: تاثیر اقاله و خيارات بر حق شفعه و اخذ به شفعه/بهنام برادران کناری.
مشخصات نشر	: تهران : گروه آموزشی مدرس، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۷۲ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۱۶-۹۱۴-۵
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۶۸ - ۷۲.
موضوع	: حق شفعه -- ایران Pre-emption -- Iran عقود و ایقاعات (فقه) -- ایران Contracts (Islamic law) -- Iran خيارات (فقه) Options (Finance) (Islamic law)* نقض قرارداد (فقه) Breach of contract (Islamic law)
رده بندی کنگره	: ۸۷۸ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۲/۵۵۰۸۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۵۷۰۲۹۴
اطلاعات رکورد	: فیبا
کتابشناسی	

سَنجَش و دَانش

www.sanjesh.ir
sanjeshodanesh@iran.ir

عنوان: **تاثیر اقاله و خيارات بر حق شفعه و اخذ به شفعه**

مولف: بهنام برادران کناری

ناشر: گروه آموزشی مدرس - سنجش و دانش

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۰

صفحه آرای: مهدیه مخبری

قطع و تیراژ: وزیری ، ۱۰۰ نسخه

«کلیه حقوق برای مؤلف محفوظ است»

بهاء : ۴۵۰۰۰۰ ریال

چاپ و نشر : تهران ، ملارد ، مارلیک ، بلوار هفت تیر ، مجتمع تجاری اداری امیر، آکادمی تخصصی دکتری

مرکز پخش : تهران ، خیابان انقلاب ، خیابان دانشگاه ، ساختمان سنجش و دانش، پلاک ۱۲۶

تلفن تماس: ۰۲۱-۶۵۱۴۰۰۲۷

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه	۱
پیشینه:	۳
فصل اول	۴
کلیات	۴
مبحث اول: مفهوم و شرایط ایجاد حق شفعه و مبنای آن	۵
گفتار اول: تعریف حق شفعه	۵
گفتار دوم: شرایط ایجاد حق شفعه	۶
گفتار سوم: مبنای حق شفعه	۹
بند اول (پیشینه تاریخی حق شفعه)	۹
بند دوم: نظریه جعل شارع و قاعده لاضرر	۱۰
مبحث دوم (اقاله و ماهیت آن)	۱۲
گفتار اول (تعریف اقاله)	۱۲
بند اول (شرایط صحت اقاله)	۱۲
بند دوم (آثار حقوقی اقاله)	۱۴
گفتار دوم (ماهیت اقاله)	۱۶
مبحث سوم (خيارات و انواع آنها)	۲۰
گفتار اول: تبیین خيارات و نحوه ی اثر گذاری آنها	۲۱
بند اول (تعریف خيارات)	۲۱
بند دوم (اجرای خيار و آثار آن)	۲۳
گفتار دوم (انواع خيارات)	۲۴
بند اول (خيارات مختص بيع و خيارات مشترک)	۲۴
بند دوم (انواع خيارات از حيث زمان ایجاد آنها)	۲۵
فصل دوم	۲۷
تاثیر اقاله بر حق شفعه	۲۷
مبحث اول: تاثیر اقاله پیش از اعمال حق شفعه	۲۸
گفتار اول (قابل اقاله نبودن بيع)	۲۹
گفتار دوم (از بین رفتن اقاله به واسطه ی اخذ به شفعه)	۲۹
گفتار سوم (از بین رفتن حق شفعه به واسطه ی اقاله)	۳۵
مبحث دوم: تاثیر اقاله پس از اعمال حق شفعه	۳۸
مبحث سوم: تاثیر اقاله یکی از بيع های متعدد و یا قسمتی از یک بيع بر حق شفعه	۴۰
گفتار اول (تاثیر اقاله یکی از بيع های متعدد بر حق شفعه)	۴۰

مقدمه

در میان فقها در مورد اینکه آیا اقاله و خیارات از بین برنده حق شفعه می باشند یا خیر اختلاف نظر وجود دارد. این اختلافات در میان حقوقدانان نیز به جهت اجمال قانونی و یا حتی خلاء قانونی وجود دارد.

در رسیدن به پاسخ صحیح، دو مطلب بسیار حائز اهمیت است. اول اینکه بدانیم ماهیت اقاله چیست و با توجه به نظرات مختلف، تکلیف حق شفعه را مشخص نماییم و دوم اینکه مبنای حق شفعه و خیارات را بیابیم و سپس با دانستن این مطالب، به بررسی تأثیر اقاله و خیارات بر حق شفعه بپردازیم.

لذا مطالب این مجموعه را در سه فصل مجزا مورد بررسی قرار می دهیم و در فصل اول کلیاتی از حق شفعه و اقاله و خیارات را تحت عنوان مباحث مختلف تبیین می نماییم و در فصل دوم به بررسی تأثیر اقاله بر حق شفعه پیش و پس از اعمال آن می پردازیم و در فصل سوم خواهیم گفت که خیارات مختلف با توجه به زمان ایجادشان چه تأثیری بر حق شفعه و یا اخذ به شفعه دارند.

قانون مدنی ایران، شفعه را تعریف نکرده است اما می توان از ماده ی ۸۰۸ قانون مدنی استنباط نمود که شفعه عبارت است از حق تملک قهری حصه ی شریک سابق، از خریدار آن در برابر قیمتی که پرداخته است (کاتوزیان: ۱۳۹۳: ۱۶).

حق شفعه صرفاً در مالی به وجود می آید که غیر منقول و قابل تقسیم باشد و تعداد شرکا در آن مال، از دو تن بیشتر نباشد و یکی از دو شریک، حصه ی خود را به بیع به شخص ثالثی منتقل کند.

در مورد اینکه اگر قبل از اخذ به شفعه، شریک و خریدار، بیعی را که سبب به وجود آمدن شفعه شده است را اقاله نمایند و یا اینکه به سبب وجود یکی از خیارات، آن را فسخ کنند، بر حق شفعه تأثیرگذار است یا خیر باید گفت که به طور کلی در مورد اقاله و حق شفعه، ۲ نظر وجود دارد: