



قدم به قدم، همراه دانشجو...

WWW.GhadamYar.Com

جامع ترین و به روزترین پرتال دانشجویی کشور (پرتال دانش)
با ارائه خدمات رایگان، تحصیلی، آموزشی، رفاهی، شغلی و...
برای دانشجویان

- (۱) راهنمای ارتقاء تحصیلی. (کاردانی به کارشناسی، کارشناسی به ارشد و ارشد به دکتری)
- (۲) ارائه سوالات کنکور مقاطع مختلف سالهای گذشته، همراه پاسخ، به صورت رایگان
- (۳) معرفی روش های مقاله و پایان نامه نویسی و ارائه پکیج های آموزشی مربوطه
- (۴) معرفی منابع و کتب مرتبط با کنکورهای تحصیلی (کاردانی تا دکتری)
- (۵) معرفی آموزشگاه ها و مراکز مشاوره تحصیلی معتبر
- (۶) ارائه جزوات و منابع رایگان مرتبط با رشته های تحصیلی
- (۷) راهنمای آزمون های حقوقی به همراه دفترچه سوالات سالهای گذشته (رایگان)
- (۸) راهنمای آزمون های نظام مهندسی به همراه دفترچه سوالات سالهای گذشته (رایگان)
- (۹) آخرین اخبار دانشجویی، در همه مقاطع، از خبرگزاری های پربازدید
- (۱۰) معرفی مراکز ورزشی، تفریحی و فروشگاه های دارای تخفیف دانشجویی
- (۱۱) معرفی همایش ها، کنفرانس ها و نمایشگاه های ویژه دانشجویی
- (۱۲) ارائه اطلاعات مربوط به بورسیه و تحصیل در خارج و معرفی شرکت های معتبر مربوطه
- (۱۳) معرفی مسائل و قوانین مربوط به سربازی، معافیت تحصیلی و امریه
- (۱۴) ارائه خدمات خاص ویژه دانشجویان خارجی
- (۱۵) معرفی انواع بیمه های دانشجویی دارای تخفیف
- (۱۶) صفحه ویژه نقل و انتقالات دانشجویی
- (۱۷) صفحه ویژه ارائه شغل های پاره وقت، اخبار استخدامی
- (۱۸) معرفی خوابگاه های دانشجویی معتبر
- (۱۹) دانلود رایگان نرم افزار و اپلیکیشن های تخصصی و...
- (۲۰) ارائه راهکارهای کارآفرینی، استارت آپ و...
- (۲۱) معرفی مراکز تایپ، ترجمه، پرینت، صحافی و ... به صورت آنلاین
- (۲۲) راهنمای خرید آنلاین ارزی و معرفی شرکت های مطرح
- (۲۳)



WWW.GhadamYar.Ir

WWW.PortaleDanesh.com

WWW.GhadamYar.Org

۰۹۱۲ ۳۰ ۹۰ ۱۰۸

باما همراه باشید...

۰۹۱۲ ۰۹ ۰۳ ۸۰۱

www.GhadamYar.com

مبحث بیست و سوم

شفعه



قدم به قدم، همراه دانشجو...

WWW.GhadamYar.Ir



خیاری بودن ببع مانع از اخذ به شفعه نیست.

هر معامله‌ای که قبل از اخذ به شفعه و بعد از عقد ببع در مورد شفعه توسط مشتری واقع شود باطل است و موجب زوال حق شفعه نمی‌شود و در مقابل شفیع غیرقابل استناد است.

دعوی اخذ به شفعه باید به طرفیت خریدار و شریک اقامه شود و دعوی بر خریدار به تنهایی قابل استماع نیست.

رد پیشنهاد فروش سهم شریک دلالت بر اسقاط ضمنی حق شفعه ندارد مگر اینکه با قرائن و اوضاع و احوال دیگر همراه باشد.



تلف مبیع پس از اخذ به شفعه

قبل از تسلیم به خریدار: بیع منفسخ می شود و تلف موضوع تملک شفیع پیش از تسلیم نیز سبب انفساخ شفعه می شود و ملکیت ثمن به او باز گردد.

بعد از تسلیم به خریدار: تلف مبیع پس از اخذ به شفعه را در هیچ حالتی نباید در زمره اسباب زوال حق آورد، حق بدرستی اعمال می شود و تلف مبیع تملک را منفسخ می سازد

به محض انعقاد عقد بیع مشتری مالک مبیع می شود و به محض اخذ به شفعه مالک آن می شود.

نمائات حاصله در مبیع قبل از اخذ به شفعه منافع متصل (برای شفیع است)، منافع منفصل (برای مشتری است).

اخذ به شفعه خریدار را متعهد به تسلیم عین مبیع به شفیع می کند، این تعهد زمانی قابل اجراست که ثمن به او پرداخته شده باشد.

در ارث حق شفعه با مالکیت منتقل می شود و ارث شفیع حق شفعه را به نسبت سهم خود به ارث می برد.

تسلیم باید از متصرف خواسته شود و خریدار نیز وظیفه ای در گرفتن مبیع و تسلیم آن به شفیع ندارد.

فوت مشتری به هیچ وجه حق شفعه را از بین نبرده و شفیع می تواند حق خود را در مقابل وراث مشتری اعمال کند.

تعداد وراث مانع از اجرا یا سقوط حق شفعه نمی شود اما در صورت اسقاط حق شفعه از سوی بعضی از وراث باقی آنها باید از حق صرفنظر کنند یا نسبت به تمام مبیع اجرا کنند.

تعهد به تسلیم عین حاوی التزام به پاکسازی و اصلاح آن نیز هست و اگر خریدار در آن بنایی ساخته یا درختی کاشته باشد باید آن را قلع کند و مبیع را چنان که خریده است در اختیار شفیع بگذارد.

اگر یکی از دو شریک مال غیر منقول قابل تقسیم، سهم خود را در یک عقد به چند نفر منتقل کند شریک دیگر حق شفعه خواهد داشت و حتی می تواند نسبت به خریداران تبعیض هم بنماید و تنها سهم برخی را تملک کند.

حق شفعه قابل اسقاط است و اسقاط آن به هر چیزی که دلالت بر صرف نظر از حق مزبور نماید واقع می شود.

حق شفعه را نمی توان فقط نسبت به یک قسمت از مبیع اجرا نمود صاحب حق مزبور یا باید از آن صرف نظر کند یا نسبت به تمام مبیع اجرا کند. (ماده 815 ق.م)

قدم به قدم، همراه دانشجو...

WWW.GhadamYar.Ir

❖ دعوای اخذ به شفعه باید به طرفیت خریدار و شریک اقامه شود و دعوا بر خریدار به تنهایی قابل استماع نیست.

❖ وقف دارای شخصیت حقوقی است پس عین مال، وقف از آن شخصیت حقوقی است و موقوف علیهم از آن حق انتفاع دارند در نتیجه اگر شریک وقف سهم خود را بفروشد بر طبق قاعده متولی می تواند اخذ به شفعه کند

❖ اگر مالی که بابت ثمن به خریدار داده می شود ملک دیگران باشد اخذ به شفعه باطل است و شفیع باید میبعی را که در اختیار گرفته است به خریدار بازگرداند.

❖ در صورتی که عقد بیع قابل تجزیه باشد و یکی از اجزا موضوع تلف شود اعمال شفعه نسبت به آنچه باقی مانده ممکن است.

❖ خریدار می تواند ارزش افزوده ناشی از کار خود را از شفیع بگیرد.

❖ اشتباه در میزان ثمن و کیفیت معامله اگر اساسی و سبب انصراف از اجرای حق باشد در حکم جهل به وقوع معامله است و درنگ شفیع را توجیه می کند.

❖ زن نیز از حق شفعه ارث می برد هر چند که موضوع تملک زمین باشد زیرا محروم ماندن زوجه از ارث زمین منافاتی با تملک او به وسایع حق شفعه ندارد.