

شفعه در قانون مدنی مصر

مبحث سوم

صاحب حق انتفاع

برای بناء در شهرها و دردهات .

(۲) اراضی زمینهاییکه معد برای بنااست وبمنفعت

یابضررش حق ارتفاقی نیست .

(۳) ملکی که حق ارتفاق دارد نسبت بملك فروخته

شده ویا بمکس و قبل از هر چیز باید معلوم شود که همسایه

حقیقتاً طالب شفعه است نه صورتاً چه آنکه ممکنست برای

مصلحت دیگری عامل شفعه باشد بنابراین مشتری میتواند ثابت

کند که مطالبه همسایه ملك صوری است و بری مساعدت

طالب مشتری است که از طرف او مأجور است .

(۱) املاك واقع در شهرها ودهات - ملك مشفوع وملك

مشفوع به باید ملصق بیکدیگر باشند اعم از اینکه ملك مشفوع نباشد

و یا مستعد برای بنا باشد پس در اینجا منظور خود زمین

است نه بنای آن و نتایج ذیل از این قسمت گرفته

می شوند :

(۱) اگر خانه که دارای بستانی است مبیع باشد و یکی

از همسایه گان ملکی داشته باشد ملصق بآن بستان حق شفعه

تعلق باین همسایه دارد زیرا منظور ملصق بودن اراضی

است نه ابنیه .

(۲) اگر شفیع فقط ملك بنا باشد و زمین را اجاره

کرده باشد حق شفعه ندارد .

(۳) در وقتی است که مبیع بنا است نه زمین که در

این صورت هم شفعه نیست چنانکه زمین متعلق بملکی است

که بر آن حق انتفاع بناء برای دیگری است یا اینکه خانه

فروخته شده دارای فضائی است که آن فضا ملصق بخانه همسایه

است و داخل در مبیع نیست .

(۲) اراضی که بنا نشده ویا معد برای بنا نمیشاند -

این اراضی آن اراضی است که در شهرها ودهات است نه بنا

شده و نه معد برای بنا است

صاحب حق انتفاع چنانکه قبلاً گفته شد ملك عین

ملك نیست و بهمین نظر قانون برای او فقط در

ملکی که حق او بر آن قرار گرفته قائل بحق شفعه

گردیده است بنابراین هر موقع که ملك به بیگانه فروخته شود

صاحب حق انتفاع میتواند آن عین را بشفعه بگیرد در ماده ۲

که این حق را برای صاحب حق انتفاع مقرر داشته عبارتست که

اگر لغو نباشد فهم آن مشکل است و آن عبارت و ترجمه اش اینست

(وله طلب الشفعه ان لم يطلبها مالك الرقبه - حق او است مطالبه

شفعه چنانچه ملك رقبه شفعه را مطالبه نکرده باشد) آنچه

در بادی امر بنظر میرسد این است که اجتماع دو حق یکی

فروش و یکی شفعه در یکنفر محال است چونکه شفعه حقی

است برای غیر فروشنده و مشتری و ثبوت آن برای صاحب

انتفاع و حق است که صاحب آن ملك اقدام بفروش کرده

باشد و صاحب عین ملك نمیتواند هم شفیع باشد و هم فروشنده

و اما فرضی که از نظر صحیح بودن عبارت ممکن است بشود

این است که عین ملك یا منفعت آن متعلق بچند نفر بوده و یکی

از شرکاء نصیب خود را بفروشد که در اینصورت شریک یا

شرکاء دیگر او حق شفعه خواهند داشت و اگر آنها استفاده

از این حق نکنند حق مزبور تعلق می یابد بملك منفعت .

مبحث چهارم

همسایه مالک

همسایه مالک حق شفعه دارد نسبت بملکی که در

جوار ملك او واقع و فروخته شده است و این حق او بر

حسب نوع ملك مورد شفعه مطلق است یا مقید و ملك مورد

شفعه سه نوع است .

(۱) ملکی که نباشد است یا تخصیص داده شده است

و همچنین است اراضی زراعتی اعم از اینکه مزرعه باشد یا نه این اراضی در موقع فروش با دو شرط حق شفعه در آنها پیدا میشود:

(۱) ملك مشفوع از دو جهة ملاصق باشد بملك مورد شفعه .

(۲) قيمت ملك مشفوع به لا اقل نصف قيمت ملك مورد شفعه باشد در صورتیکه یکی از این دو شرط موجود نباشد حق شفعه نخواهد بود .

ملاصق بودن

کافی نیست مجرد ملاصق بودن در دو نقطه از دو جهة وقتی که موضع التصاق کوچک باشد بلکه لازم است اولاً مجاورت از دو حد باشد مثلاً از شرق و جنوب دو ملك متصل باشند و امتداد تلاصق کافی باشد مثل ثلث حد یا نصف حد و این تحدید بسته بنظر قاضی است بر حسب اوضاع و احوال قضیه - و در هر صورت التصاق در يك حد کافی نیست ولو آنکه در تمام طول باشد و در صورتی که بین دو ملك فاصلی باشد حق شفعه نیست و فاصل معتبر اولاً ملكی است که متعلق بغير شفیع باشد ثانیاً ملكی است که متعلق بخود بایع باشد مانند بقیه ملك فروخته شده و نمیشود بایع را برای رضایت صاحب حق شفعه به بیع بقیه مبیع مجبور نمود اگر همان ملك نسبت بآنچه که فروخته شده قلیل باشد لکن لازم است اینکه این بقیه بقدری کم باشد که اعتنائی بآن نشود و در تعامل و انتفاع قیمتی برای آن نباشد و اینکه غرض بین از عدم فروش بقیه منع شفعه نباشد و الا شفعه لازم است .

ثالثاً هرگاه طرق و ترعه های عمومی فاصل در بین دو عقار باشند شفعه نخواهد بود رابعاً هرگاه طریق یا ترعه و یا نهر کوچک خصوصی که متعلق بغير بایع و شفیع باشد فاصل دو ملك باشند نیز شفعه نیست لکن هرگاه یکی از اینها مملوك شفیع یا بایع باشد مانع شفعه نخواهد بود .

از حیلله هایی که بایع و مشتری برای منع شفعه بکار میبرند هبه کردن جزء ملاصق بملك همسایه است و فروش بقیه در اینصورت هرگاه شفیع در پیشگاه محکمه ثابت نمود

که منظور بیع بوده و هبه فقط برای منع شفعه است دارای حق شفعه میشود و برای رسیدن بواقع نظر میشود بقیمتی که مشتری داده است چنانچه این قیمت مساوی باشد با مجموع قیمت عادلانه جزء فروخته شده و جزء هبه شده حمل بر بیع میشود .

قیمت مشفوع به

شرط دویم در جواز شفعه همسایه مالك ملاصق این است که قیمت ملك او که سبب حق شفعه شده لا اقل مساوی باشد با نصف قیمت ملك مورد شفعه تعیین قیمت باعتبار هریک از دو ملك علیحده و بحسب احوال و موقعیت خاصه آن بعمل میآید و مقدار آن مدخلیت ندارد زیرا گاه میشود که مثلاً ۲۰۰ متر مربع از نظر موقعیت مساوی با ۲۰ متر مربع نباشد .

(۳) ملكی که بمنفعت آن یا بر ضرر آن حق ارتفاق است .

در غیر دو حالت مذکوره فوق برای همسایه مالك در وقتی شفعه جایز است که ملك مشفوع به حق ارتفاق بر ملك مورد شفعه داشته باشد یا بالعکس و در اینجا دو شرط باید رعایت شود :

اولاً باید شفیع همسایه باشد زیرا که مجاورت یعنی ملاصق بودن ملك شرط اولی است فقط در اینصورت ملاصق بودن از دو حد لازم نیست بلکه يك حد کافی است در صورتیکه مقرون بشرط دوم باشد .

ثانیاً باید برای یکی از دو ملك حق ارتفاق بردیگری باشد مثل حق مرور برای شرب یا حق مرور شخص و حق استعمال و سکنی اجتماع این دو شرط ضروری است پس شفعه جائز نیست برای همسایه ملكی که فقط از يك جهة التصاق دارد و همچنین جائز نیست برای غیر ملاصق اخذ بحق شفعه اگرچه ملك او بر ملك مورد شفعه حق ارتفاق از قبیل حقوق مذکوره قبل داشته باشد یا برای ملك مورد شفعه بر ملك او حقی باشد زیرا که او همسایه نیست .

نامام (ابراهیم معارف طالقانی)