

نماید و بلاوه در قوانین مرور زمان مذکور ابدأ از این قبیل دعاوی صرفاً اشاره نشده و در واقع قبل از مقررات مربوطه بقانون ثبت نیز معاملات بیع شرطی بعد از انقضاء اختیار بحال قطعی بوده پس بر قاضی است که در این قبیل موارد اثرات قانون ثبت را که از حیث مرور زمان که به خسوق مسلم اشخاص تماس دارد اجرا نکسوده و بلکه قوانین موجود در زمان وقوع عقد را قابل اجرا باندلسا

همانطور که فوقاً اشاره شد بایست اسناد بیع شرطی که بعد از تاریخ تصویب قانون ثبت اسناد مصوب ۱۳۱۰ تنظیم شده جزو دعاوی مرور زمان مذکور در ماده ۲ فرض کرد و آنچه اسناد مذکوره مربوط به قبل از قانون ثبت است مطابق همان مواد مربوطه به قانون مصوب بهمن ۱۳۰۷ قابل اجرا دانست :

عبدالله نصیری

## شفعه در قانون مدنی مصر

شفعه مطابق قانون مدنی مصر حق تملك نمودن ملكی است که بغیر فروخته شده بقیمتی مساوی با قیمتی که خریدار بفروشنده داده و مخارجی که برای خرید آن متحمل شده و منظور از این حق جلوگیری از ضرر است .

### فرع اول

در چیزهایی که شفعه در آن جایز است

### یا جایز نیست

شفعه جایز نیست مگر در ملك آنها سبب نقل فقط بیع باشد اما در منقول نیست .

چون ممکن است در بعضی احوال باشتباه تصور جواز شفعه بشود برای جلوگیری از این اشتباه در قانون تصریح بدم جواز شفعه در آن احوال شده است و آن احوال از این قرار است :

( ۱ ) در مورد بیعی که حاصل شود بمزایده عمومی قهرآبوسیله اداره یا محاکم یا در صورتیکه تقسیم بین شرکاء غیر ممکن باشد .

( ۲ ) در مورد بیعی که حاصل شود از اصول بفروع و یا بمکس یا بین زوجین یا بین اقارب تا درجه سیم .

( ۳ ) در مورد بیعی که با عوض باشد .

( ۴ ) در مورد معاوضه خواه فرقی در بین باشد

یا نباشد .

( ۵ ) در مورد قسمت زیرا که قسمت بیان حقوقی

شرکاء است اگرچه متضمن مبنای بیع است .

( ۶ ) در موردیکه غرض از بیع تخصیص ملك فروخته شده است برای عبادت یا اضافه نمودن آن ملك است بملك دیگری که برای عبادت تخصیص یافته است بر این احوال موارد ذیل را نیز میتوان افزود ،

( ۷ ) صلح بملك در دعوی اقامه شده در محاکم ولو آنکه نتیجه صلح واگذار کردن ملك باشد در مقابل دین نقدی زیرا مقنن طبیعت صلح این است که طرفین هر يك چیزی از حق خود واگذار کند و جایز نیست اجنبی از نفعی که قانون برای شخص معینی مقرر داشته منفع گردد .

( ۸ ) ملكی است که مدیون برای دفاع دین بدائن میدهد اگرچه قیمتش از دین بیشتر باشد چه آنکه این عمل مثل آنست که صلح بدست محکمه واقع شده باشد .

( ۹ ) بیع شرط است چون نفوذ بیع موقوف بوجود شرط است پس قبل از تحقق شرط ملکیت منتقل نگشته و اعتباری نیست باینکه گفته شود پس از حصول شرط ملکیت از زمان بیع منتقل گشته بلاوه اختیار اقاله قبل از تحقق شرط همواره موجود است .

( ۱۰ ) بیعی که فسخ موقوف باجل است زیرا که فسخ بیع بانقضاء اجل محقق میگردد پس راهی برای شفعه نیست زیرا که ضرر موقت است و شفعه برای حفظ ضرر ثابت است .

دارد يك حال بيش نيست و آن در صورتي است كه صاحب حق انتفاع حق خود را بفروشد چون منفعت عقار حكمي است نه حقيقي بنا بر اين ميتوان گفت اين حكم استثنائي است از قانون كلي كه اختصاص شفعه باشد بملك و فلسفه اين استثناء اينست كه مالك بتواند از حق انتفاعي كه بملك او تعلق گرفته رهنمي يافته و مالكيت او كامل گردد نكته قابل توجه اينست كه نسبت بحق انتفاعي كه فروخته شده شفعه براي غير مالك جايز نيست در مورد مالك رقبه برخلاف اصل بسبب خاص تجويز شده است و مسام است هرچيزي كه ثبوتش برخلاف اصل است قياس بان جايز نيست پس در مورد حق انتفاع چنانچه اين منع گاهي براي شرڪاء در حق انتفاع سبب خسران زياد ميگردد جلوگيري از آن از طريق حق استرداد مقرر در ماده ۶۲۴ قانون مدني مصر كه يك نوع حق خاصي است ممكن خواهد بود .

### مبحث دويم

#### شريكي كه داراي حصه مشاع است

فرقي نيست در اينكه شرڪت ناشي از ارث باشد و يا آنكه اتفاقي باشد و همچنين فرقي نيست در اينكه خريدار اجنبي باشد يا شرڪ بنا بر اين هر گاه شريكي نصيب خودش را از ملك بفروشد باقي شرڪاء حق اخذ آنرا بشفعه دارند و هر گاه شرڪاء زياد بوده و همگي طالب شفعه باشند نصيب او بين آنها بنسبت سهامی كه دارند تقسيم ميشود و هر گاه طالب يكي از آنان باشد همين يک نفر حق اخذ تمام آن نصيب را بشفعه دارد و براي شرڪاء راه ديگري است در تملك حصه شايه كه شرڪ آنان باجنبي فروخته است و آن حق استردادي است كه شرڪاء نسبت باین حصه تا وقت قسمت دارند چنانچه گذشت و فرق ميان شفعه و استرداد اينست كه اولي جايز است اعم از آنكه بيع براي شرڪ باشد يا اجنبي اما دويم جايز نيست مگر آنكه بيع براي اجنبي باشد .

ابراهيم معارف طالقاني

نا تمام

( ۱۱ ) موردی است كه بيع براي منفعت عمومي مأخوذ شده باشد در اين صورت نيز براي شفعه فائده نيست .

( ۱۲ ) موردی است كه ذاتاً بيع باطل باشد .

( ۱۳ ) حصه شريك است كه فروخته شده باشد بيكي از شرڪاء در آن ملك .

( ۱۴ ) قراردادن ملك است در شرڪت مثلاً حصه هر شريك مساوي است با هزار تومان و بجاي آنكه حصه يكي از شرڪاء نقداً پرداخت شود خانه را كه محل اداره شرڪت است در ازاء حصه مزبور بشرڪت ميدهد و با اينكه اين عمل در حكم بيع است شفعه در آن جايز نيست زيرا :

اولاً - در اين فرض خانه بدل مبلغ معيني قرار گرفته .

ثانياً - ملكيت از شريك بشرڪت منتقل گشته .

### فرع دوم

#### در كسي كه براي او حق شفعه است

اشخاص ذيل حق شفعه دارند :

( ۱ ) مالك رقبه .

( ۲ ) شريكي كه داراي حصه مشاع است .

( ۳ ) صاحب حق انتفاع .

( ۴ ) همسايه مالك .

مرتبه هر يك از اين اشخاص بترتیبی است كه قيد شده يعنى مالك رقبه در مرتبه اول است و مقدم بر ديگران و بعد از آن كسي است كه داراي حصه مشاع است الي آخر .

### مبحث اول

#### مالك رقبه

ممكن است رقبه ملك تعلق بشخصي داشته باشد و منفعت

آن متعلق بدیگري باشد حالتي كه در آن مالك رقبه حق شفعه