

شفعه در قانون مدنی مصر

فرع سوم

در اثبات شرط هائی که تمامیت شفعه منوط بانها است

اثبات شفعه باختلاف شرط مختلف است

شفعاء مجاور شفعی باشد که فقط از یک حد مجاور باشد و ملک مورد شفعه دارای حق ارتفاق نسبت بمشقوق به او باشد این مجاور مقدم بر دیگران است زیرا اوفع خاصی دارد که عبارت است از ابطال حق ارتفافی که بر ملک او قرار گرفته است و اگر ملک مورد شفعه با مشفوع به متعلق بیکدی از مزاحمین از سه جهت مجاور باشد این شخص مقدم بر صاحب حق ارتفاق میباشد و در صورتیکه تمام مزاحمین در منفعت مساوی باشند ملک مورد شفعه در میان آنان بنسبت املاک یا سهامشان تقسیم میشود.

معنی قسمت در اینجا قسمت حقوق است نه قسمت ملک یعنی اگر سه نفر تراحم کنند بر مشفوعی که قید او پنجاه فدان (چهار هزار متر مربع) باشد اولاً بمجموع ملک آنان نظر میکنیم و اعتبار میکنیم آنرا بیست و چهار قیراط و نصیب هر یک آنان در قیراط های نامبرده بنسبت ملک اصلیش بیان و منظور میشود پس آن کسی که شش قیراط در مجموع ملک اصلی مالک است باو شش قیراط داده میشود و کسی که هشت قیراط داراست مثل آن باو میشود و کسی که ده قیراط دارا است مثل آنرا اخذ میکنند و گاه سؤال میشود در چگونگی اعتبار نصیب در ملک اصلی که آیا نصیب در مقدار است یا قیمت و در مثال مفروض آیا معتبر است قیمت نصیب هر یک از مزاحمین در مشفوع به برای تعیین نصیبش در ملک مورد شفعه یا معتبر است عدد فدانهای معتبر همان قیمت است بحکم قیاس آنچه قانون در حق همسایه مالک تعیین نموده است زیرا که در قانون تصریح شده است که قیمت ملک مالک که مشفوع به است

ملکیت شفیع ثابت میشود بیکدی از اسبابی که تصریح بانها در این باب شده است و کافی است در سند اینکه تاریخ آن قبل از فروش که موجب شفعه است ثابت باشد و مسجل بودن آن لزومی ندارد و علت آن اینست که شفعه حق عینی نیست بلکه حقی است شخصی برای کسی که قانون باو این حق را داده است و در وقت حصول بیع و اشخاص دیگر که قائم مقام او باشند از قبیل ورثه دارای این حق نیستند و هرگاه شفیع سندی در دست نداشته باشد بوسیله وضع ید و تصرفش که از زمان قدیم معروف و مشهور باشد میتواند اثبات ملکیت خود را بنماید و ثبوت هر حقی دیگر بسته بعقد است و ثبوت مجاورت و ملاصق بودن از طریق معاينه بعمل میآید.

فرع چهارم

در تراحم شفعاء نسبت بیک ملک

و این تراحم دو صورت دارد :

(اول) - آنکه تمام آنان از یک طبقه باشند

(دوم) - آنکه از طبقات مختلفه باشند

مبحث اول

در مزاحمین که از یک طبقه باشند

هرگاه شفعاء در ملک مشفوع با شریک باشند اعم از اینکه عیناً و منفعتاً مالک باشند یا فقط مالک عین باشند ملک مورد شفعه بین آنان بنسبت سهامی که مالکند قیمت میشود و اگر همسایگانی باشند مالک کسی که از شفعه بمالک او منفعت بیشتر از دیگران میرسد بر دیگران مقدم است و مسئله راجع است بنظر قاضی از این قرار که اگر در میان

عین ملك است و بعد از او مقدم کسانی هستند که در ملك فروخته شده بطور مشاع شرکت دارند و در طبقه سوم کسی است که منتفع از ملك فروخته شده است و در طبقه چهارم همسایه ملك میباشد هیچیک از طبقات مذکوره بر کسی که در طبقه اعلاست مقدم نمیشود و تقسیم در بین آنها بعمل نمی آید و اگر کسی در بین آنها رتبه خود را ترك گوید یعنی اخذ شفعه نکند طبقه بعد مباشرةً جای او را میگیرد و هرگاه خود مشتری هم شفیع باشد مزاحم منتفی نمی شود.

صغیر و محجور بوسیله وصی و قیم اخذ شفعه مینمایند.

نا تمام ابراهیم معارف طالقانی

باید اقبلا مساوی با نصف قیمت ملك مشفوع باشد و باید خود مشتری را هم در ردیف مزاحمین قرار داد در صورتی که از کسانی باشد که اگر مشتری نبود برای او هم حق شفعه بود و همین طور حالت خصوصی او را باید مورد نظر قرار داد در موقع تعیین منفعتی که سبب تقدم یکی بر دیگران میگردد.

مبحث دوم

در مزاحمینی است که از طبقات مختلفه باشند در صورتیکه مزاحمین از طبقات مختلفه باشند ترتیبی رعایت میشود که قبلا در موضوع کسی که برایش حق شفعه است ذکر شد بنا بر این در صورت فروش حق انتفاع مقدم مالك

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی