



داده شده باشد برای اینکه انتفاع از آن ماشین بوسیله پنبه های این مزارع بعمل آید در این صورت خریدار می تواند شفیع را ملزم کند باخذ تمام آن مبیع و یا صرف نظر کردن از آن در صورتیکه فروش املاک عدیده تخمینی و کثرت باشد ملک مشفوع که در ضمن املاک تخمینی است مطابق حال و وضعیتش قیمت میشود

هرگاه در زمین زارعتی بنائی هم باشد شفیع باید بناء را هم اخذ نماید در صورتیکه اشخاص عدیده بالا شاعه ملک مشفوع را خریده باشند شفیع میتواند تمام را اخذ کند اگر چه هر يك از مشتریها بعقد علیحده آن ملک را خریده باشد و هرگاه مبیع هر يك حصه مفروزه و ممتازه باشد شفیع مختار است که تمام را اخذ نماید یا بعض آنها را بشفعه بگیرد

### حالت دوم

آنت که املاک مشفوعه بهم متصل باشند یا بعضی متصل و بعضی منفصل باشند در این حالت شفیع باید تمام املاک متصله را اخذ نماید در صورتیکه آن املاک از نقطه نظر انتفاع صفاً واحد حساب شوند

### فرع ششم

در طلب شفعه است

اخذ بشفعه شرطی دارد که شفیع باید آنها را مراعات کند از این قرار:

#### شرط اول

آنت که میل و رغبتش را بملک مشفوع اعلان نکند

#### شرط دوم

آنت که در دعوی خود بمحکمه رجوع نماید

#### مبحث اول

#### در اعلان رغبت

در اعلان رغبت مراتب ذیل باید مراعات گردد:

- (۱) اعلان بکتابت رسمی باشد در محضر
  - (۲) باید ملک فروخته شده و قیمت آن و شرایط بیع و بایع و مشتری در اعلان بیان گردد
  - (۳) باید اعلان مشتمل باشد بر عرضه داشتن قیمت و ملحقات آن که رد آنها قانوناً بر مشتری لازم است
  - (۴) هم فروشنده و هم بخریدار اعلان نماید
- ۵ - از وقتیکه شفیع عام به بیع پیدا کرده یا از وقتیکه فروشنده یا مشتری بار رسماً تکلیف کرده باشند که رغبت و میل خود را در اخذ بشفعه ظاهر نماید بفاصله پانزده روز اقدام باعلان نماید

### اعلان در محضر

اعلان رسمی بطریقی است که قانون تصریح بآن نموده لکن چون در صورت عدم مراعات آن نص قانونی در بین تعیین شد شفیع میتواند اعلان غیر رسمی و از طریق پست بنماید و بهتر آن است اعلان رسمی باشد برای آنکه در صورت غیر رسمی بودن اثبات آن برای شفیع مشکل و صعب است و هرگاه در ظرف پانزده روزی که برای اعلان مقرر است شفیع در دادگاه اقامه دعوی نماید اعلان لازم نیست و آن عرض حال در حکم اعلان است

### ۲ - بیان ملک و قیمت و شروط آن

لازم است که اعلان مشتمل باشد بر بیان ملک مورد شفعه دقیقاً با تعیین تمام ممیزات و مشخصاتش مثل مرقع و حدود و مساحت آن و لازم است که شفیع بیان کند قیمت حقیقی ملک را در صورتی که عالم باشد بقیمت واقعی و الا قیمت مذکور در عقد را بیان نماید و اگر قیمت مذکور زیادتر از قیمت واقعی باشد جایز است که شفیع فقط قیمت حقیقی را ذکر کند و همچنین لازم است در صورتیکه عالم بشرائط عقد باشد آنها را ذکر نماید و اسم فروشنده و خریدار را نیز بیان کند و از شفیع معارضه در مقدار نعم قبول نمیشود مگر در وقتیکه فرائین خارجی مؤید معارضه او باشد

(۳) عرضه داشتن قیمتی است که در عقد تعیین گشته و اگر نداند قیمت را اکتفاء میکند قیمتی که دادگاه

تعیین مینماید و بایستی عرض ثمن شامل روم و مصارف عادیه که مشتری برای ملک خرج نموده نیز باشد اما شفیع ملزم به بیان آنها نیست و هرگاه شفیع در تعیین یکی از آنها غفلت نموده باشد اعلان باطل است و هرگاه عقد بستمحل بر بیانات مذکوره نبوده فقط مشتری باید در اعلان خودش اشاره به بیانات مندرجه در عقد بکند و در هر صورت لازم نیست که مال عیناً تقدیم شود همان اعلام حاضر بودن بمآدیه آن کافی است

۴ - لزوم اعلان دعوای شفیع بفروشنده و خریدار لازم است که شفیع بفروشنده و خریدار توأمأ اعلان باخذ شفیع بدهد و هرگاه فقط به یکی از آن دو اعلان داد اعلان باطل و کالیم یکن خواهد بود

#### ۵ - موعد اعلان

موعد اعلان فقط پانزده روز است ابتداء این مدت تاریخی است که شفیع علم پیدا کرده است بوقوع میایمه یا از تاریخی است که باو تکلیف شود رغبت خود را اظهار نماید

تعیین وقت علم شفیع در صورت عدم اخطار بایع و مشتری باو موکول بخود اوست شخص طرف شفیع باید ثابت کند که علم شفیع پیش از تاریخی بوده که مدعی است علم پیدا کرده و طرق اثبات هم همان است که قانون معین نموده است که از آن جمله شهود است

علمی که در این مورد مطلوب است علم تام است بتمام آنچه را که بر شفیع در اخذ بشفعه و اعلان رغبت بیان آن لازم است و مجرد علم بحصول بیع بدون شناسائی احوال بیع و مشتری علم هم رده نیست و مشتری و بایع راه سهلی در اثبات اینکه شفیع علم تام بیع پیدا کرده است دارند و آن راه این است که بوسیله محضر رسماً باو تکلیف کند که رغبت خودش را در اخذ بشفعه اظهار نماید در این صورت مبداء پانزده روزی است که بشفع علم شفیع را نموده اند پس از گذشتن پانزده روز از تاریخ علم شفیع و عدم اظهار شفیع در رغبت باخذ شفیع حقیق ساقط میشود

تا تمام

ابراهیم معارف طالقانی

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی