

مسائل شُفعه

هر گاه یکی از دو شریک، تمام یا قسمتی از سهم خود را به غیر شریک خود بفروشد، شریک دیگر حق دارد معامله را به نفع خود برگرداند و قیمت تعیین شده را پردازد و آن را تملک نماید، این حق را «حق شُفعه» می گویند.

(مسئله ۱) حق شُفعه فقط در مالی که مشاع و مشترک باشد ثابت است، پس اگر ملکی مشاع بوده ولی تقسیم شده باشد و سپس یکی از آنان سهم خود را بفروشد، برای دیگری حق شُفعه ثابت نیست، چنانکه برای همسایه ملک نیز حق شُفعه ثابت نمی باشد.

(مسئله ۲) حق شُفعه منحصر به موردی است که عین فروخته شده فقط بین دو نفر مشترک باشد. پس اگر بیش از دو نفر شریک باشند و یکی از آنان سهم خود را بفروشد، هیچ کدام از شرکا حق شُفعه ندارند، بلکه اگر جز یک نفر بقیه شرکا سهم خود را در یک معامله بفروشند، ثبوت حق شُفعه برای آن یک نفر محل اشکال است.

(مسئله ۳) حق شُفعه در چیزهای غیر منقول که قابل تقسیم باشند، مانند زمین و خانه و باغ، قطعی است، ولی در چیزهای دیگر محل اشکال است و احتیاط در مصالحه می باشد، همچنین این حق در مورد فروش خانه و زمین و مغازه قابل تقسیم قطعی است، ولی در مورد بخشش به عوض یا صلح آنها محل اشکال است. و در هبه مجانی و قرار دادن مهریه حق شُفعه ثابت نیست.

(مسئله ۴) اگر زمین مشترک نباشد، ولی راهرو یا آبروی آن مشترک باشد و زمین یا آبرو یا راهرو فروخته شود حق شُفعه ثابت است.

(مسئله ۵) هر گاه خریدار مسلمان باشد شریکی که می خواهد از حق شُفعه بر او استفاده کند باید مسلمان باشد، خواه فروشنده مسلمان باشد یا کافر. پس کافر بر مسلمان حق شُفعه ندارد، زیرا حق شُفعه نوعی تسلط بر دیگری است و کافر بر مسلمان تسلط ندارد. و در صورتی که خریدار مسلمان نباشد لازم نیست شریک مسلمان باشد.

(مسئله ۶) شریک در صورتی حق شُفعه دارد که قدرت پرداخت قیمت جنس فروخته شده را داشته باشد. پس کسی که از پرداخت آن عاجز است حق شُفعه ندارد، مگر اینکه خریدار قبول نماید.

(مسئله ۷) شریکی که حق شُفعه دارد نمی تواند نسبت به قسمتی از سهم فروخته شده شریک، حق خود را اعمال کند، بلکه باید تمام آن را قبول یا رد نماید.

(مسئله ۸) کسی که حق شُفعه دارد و می خواهد آن را به دست آورد فقط باید همان مبلغی را که خریدار به شریکش داده پردازد، و آنچه را بابت دلالتی و مانند آن داده لازم نیست پردازد.

(مسئله ۹) اگر خریدار سهمی را که خریده به دیگری بفروشد، کسی که حق

شفعه دارد می‌تواند به خریدار اول مراجعه کند و پولی را که وی پرداخته به او بدهد، در این صورت معامله دوم باطل می‌شود و خریدار دوم می‌تواند پول خود را از خریدار اول پس بگیرد.

(مسأله ۱۰) در شفعه، صیغه و لفظ خاصی شرط نیست، بلکه شریک با عمل خود نیز می‌تواند حق شفعه را اعمال نماید و قیمت سهم فروخته شده شریک را به او پردازد و آن را تملک نماید. همچنین در شفعه، قبول شریک یا دیگری نیز شرط نمی‌باشد.

(مسأله ۱۱) استفاده از حق شفعه فوری است، پس اگر شریک سهل‌انگاری نماید و بدون عذر تأخیراندازد حق او ساقط می‌شود. و در صورت استفاده از حق شفعه همان مبلغ تعیین شده را باید به فروشنده پردازد، نه کمتر و نه بیشتر، اگر نقد است نقد و اگر نسیه است نسیه.

(مسأله ۱۲) حق شفعه قابل اسقاط و مصالحه با خریدار، با عوض یا بدون عوض، می‌باشد، ولی ارث بردن آن محل اشکال است و بنا بر احتیاط ترک شود.