

پژوهشی در تعمیم حق شفعه نسبت به سایر عقود

محمد شکاری

کارشناس ارشد، حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد بندر عباس

چکیده

حق شفعه که صرفاً یک حق مالی است و اسقاط و انصراف از آن مغایرتی با نظم عمومی و اخلاق حسنه ندارد بنا بر صراحت ماده ۸۲۲ قانون مدنی از جانب شفیع قابل اسقاط است. اسقاط این حق می تواند به صورت صریح یا ضمنی باشد در ماده ی مذکور می خوانیم: «حق شفعه قابل اسقاط است و اسقاط آن به هر چیزی که دلالت بر صرف نظر کردن از حق مزبور نماید واقع می شود.» در اسقاط صریح، شفیع ممکن است شفاهی یا کتبی اعلام کند که اخذ به شفعه نمی کند یا از اعمال حق خود منصرف شده است و در اسقاط ضمنی، از گفتار و اقدام شفیع که برای هدف و با قصد خاصی صورت می گیرد به طور ضمنی اسقاط حق استنباط می شود مثلاً چنان چه مال موضوع حق شفعه یک قطعه زمین کشاورزی باشد و شفیع از خریدار برای نوع کشت و زراعت سال بعد نظر خواهی کند یا از او همکاری و تامین هزینه های شخم یا برداشت محصول را درخواست نماید یا بخواهد سهم خود را نیز به خریدار بفروشد نشانگر اسقاط ضمنی حق شفعه است. همچنین اگر شفیع با امکان اعمال حق و اخذ به شفعه، سکوت یا از پرداخت ثمن خوداری کند تا مهلت عرفی آن سپری شود به طور ضمنی به معنی اسقاط حق شفعه خواهد بود. اسقاط حق شفعه گرچه از نظر ماهیت حقوقی ایقاع است با این وجود باید شفیع اراده ی خود را چه صریح چه ضمنی اعلام کند اراده باطنی تا زمانی که اعلام نشود آثار حقوقی نخواهد داشت و اعلام آن نیز باید به نحوی باشد که در صورت اختلاف، قابل اثبات باشد.

واژه های کلیدی: شفیع، اخذ به شفعه، خيارات، ایقاع، قاعده لاضرر، بیع قطعی

مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه

دوره ۷، شماره ۱، بهار ۱۴۰۰، صفحات ۴۶۴-۴۴۵