



## اعمال حق شفعه در فروش اجزاء آپارتمان

ناصر الله وکیل جزی<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup> - دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه اصفهان Allahvakil@gmail.com

### چکیده

اخذ به شفعه از اسباب قهری تملک در فقه و حقوق ایران است که در معاملات غیرمنقول و با تحقق شرایط قانونی امکان توسل به آن برای شفیع فراهم می‌شود. اشتراک در مالکیت مشاعی اموال غیرمنقول و مشترک بودن مالکیت ممر و مجری در فقه امامیه از عوامل پیدایش حق شفعه است. در فقه عامه علاوه بر این دو، مجاورت دو ملک (همسایگی) نیز از اسباب دیگر تحقق حق شفعه شمرده می‌شود. با توجه به افزایش جمعیت و نیاز روزافزون به مسکن، ساخت و استفاده از آپارتمان و خریدوفروش آن نیز بین مردم روزبه‌روز رونق بیشتری یافته است. همچنین تنوع نیاز ساکنین و مجاورین باعث انجام معاملات مربوط به اجزاء آپارتمان مانند انباری و پارکینگ شده است. مالکیت مشاعی آپارتمان در عرصه و اعیان و اشتراک در مالکیت ممر (راهرو، لابی و آسانسور) و مجرا (لوله‌های آب و تأسیسات) فرض استفاده از حق شفعه در معاملات آپارتمان و اجزاء آن را محتمل ساخته است. پژوهش حاضر درصدد اثبات حق شفعه در فروش واحدهای آپارتمانی و نیز فروش اجزاء آن است. لیکن با توجه به ضوابط مقرر در قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن و نیز دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها، اعمال حق شفعه در فروش آپارتمان‌ها نسبت به سایر معاملات اموال غیرمنقول از محدودیت بیشتری برخوردار است و مصادیق کمتری دارد.

واژگان کلیدی: حق شفعه، اخذ به شفعه، آپارتمان، قانون تملک آپارتمان‌ها

### ۱ - مقدمه

فعالیت‌های اقتصادی در بخش مسکن و ساختمان در سنوات اخیر باعث رونق معاملات مسکن و خریدوفروش آپارتمان شده است.

شفعه در لغت جفت قرار دادن چیزی را با چیز دیگر گویند. (امامی، ۱۳۷۲ ج ۳ ص ۹) اخذ به شفعه تنها موردی است که با بودن مالک در قید حیات، دیگری می‌تواند ملک او را بدون موافقتش تملک کند و از این جهت از احکام استثنایی است (امامی، ۱۳۷۲ ج ۳ ص ۹)

دیدگاه مشهور این است که حق شفعه در غیرمنقول جاری است (نجفی، ۳۷، ۲۴۷) و قانون مدنی نیز در ماده ۸۰۸ از نظریه مشهور تبعیت کرده است. جریان شفعه در غیرمنقول تبعی مانند بنا و درخت منوط به این است که همراه زمین فروخته شوند و چنانچه اعیانی بدون عرصه و به‌صورت جدا فروخته شود حق شفعه جاری نیست (ماده ۸۰۹ ق م) بنابراین چنانچه یکی از شرکای مشاع دو باب ساختمان که بر روی قطعه زمینی که مشاعاً در مالکیت دو شریک قرار دارد بخواهد صرفاً اعیانی سهم خود را به ثالثی بفروشد برای شریک حق شفعه ایجاد نمی‌شود. فقهای امامیه اشتراک در مبیع و اشتراک در ممر و مجرا را باعث شفعه می‌دانند ولی فقهای عامه علاوه بر این، برای دو همسایه دیواره‌دیوار نیز حق شفعه قائل هستند. (عم از لوله‌ها و نه‌رها) (محقق داماد، ۱۳۶۴، ش ۴، ۸۲)

به‌موجب اصل ۱۴۰ قانون مدنی اخذ به شفعه از اسباب تملک است لیکن بنا بر مقتضای قاعده تسلیط باید اخذ به شفعه را خلاف اصل و استثنائی دانست. در نتیجه اخذ به شفعه را صرفاً در موارد متیقن جاری نمود و در موارد مشکوک نمی‌توان از آن بهره برد (شهید ثانی، شرح لمعه، ۱۴۰۳، ق ۴/۴۰۴ - میرزای قمی، ۱۲۷۱، ص ۵۸۹ - نجفی، ۱۳۶۲، ۲۴۲/۳۷) با توجه به اینکه شفعه با اعمال اراده یک‌طرف اجرا می‌شود از ایقاعات محسوب می‌شود.

آپارتمان یک لغت فرانسوی است و فرهنگستان ادب فارسی کلمه "کاشانه" را به‌عنوان معادل آن انتخاب کرده است. آپارتمان عمارتی است مربوط به یک عمارت بزرگ اما از آن جدا و دارای چند اتاق باشد. (عمید، ۱۰، ۱۳۷۶). آپارتمان موردنظر قانون عبارت از مسکنی است که جزئی از یک ساختمان بوده و مرکب از یک یا چند اتاق و قسمت‌های تابعه از قبیل آشپزخانه، حمام و ... است که مجموع آن‌ها یک واحد را تشکیل می‌دهد (صفایی، ۱۳۵۵، ۵۳). با گسترش شهرنشینی و افزایش ساخت‌وسازها در دهه‌های اخیر آپارتمان‌نشینی در غالب شهرهای ایران به‌سرعت افزایش یافته است و این موضوع آثار متعدد حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به دنبال داشته است. افزایش روزافزون قیمت زمین و افزایش جمعیت باعث شده است که مردم به سمت زندگی در آپارتمان سوق پیدا کنند. از طرفی تمرکز