Comparative Studies in Jurisprudence, Law, and Politics

Clarifying the Foundations of Conflict Between the Rights of the Contracting Parties and the Right of Preemption in Iranian Jurisprudence and Law

1. Heidar Raeisi: Department of Law, Private Law, Da.C., Islamic Azad University, Damghan, Iran
2. Mehdi Zolfaghari*: Department of Law, Private Law, Da.C., Islamic Azad University, Damghan, Iran.
Email: mzolfaghari@iau.ir (Corresponding Author)
3. Ramazan Dehghan: Department of Law, Private Law, Da.C., Islamic Azad University, Damghan, Iran

ABSTRACT

The conflict between the rights of the contracting parties (buyer and seller) and the right of preemption in Iranian jurisprudence and law is a complex issue related to competing interests and rights of different persons in the process of real property transactions. The right of preemption, as a jurisprudential instrument aimed at protecting the original purchaser against the entry of unwanted third parties into co-ownership, is established on the basis of Islamic verses and traditions. This right allows co-owners to acquire, at the agreed price, the share sold by their partner when such a transfer occurs. In contrast, the rights of the contracting parties encompass the rights and obligations of the buyer and the seller under a contract of sale, which must be duly respected. This conflict becomes particularly evident when a new purchaser is confronted with the right of preemption; in such cases, Iranian jurisprudence and law address the prioritization of rights and applicable legal obligations. Under Iranian law, the preemptor must declare the exercise of the right within a specified period in order to prevent harm to the rights of the contracting parties. In this regard, the rule of "lā ḍarar wa lā ḍirār fī al-Islām" (no harm and no reciprocating harm in Islam) likewise emphasizes the prevention of harm to others and operates as a jurisprudential foundation for protecting the rights of the contracting parties. Accordingly, the aim of the present article is to clarify the foundations of the conflict between the rights of the contracting parties and the right of preemption in Iranian jurisprudence and law through a descriptive–analytical method, and to indicate that achieving a balance between the right of preemption and the rights of the contracting parties requires careful attention to legal and jurisprudential texts so as to prevent legal complications and to ensure the proper protection of the rights of the contracting parties.

Keywords: *Right of preemption, conflict, buyer, seller, sale, obligation.*

How to cite: Raeisi, H., Zolfaghari, M., & Dehghan, R. (2026). Clarifying the Foundations of Conflict Between the Rights of the Contracting Parties and the Right of Preemption in Iranian Jurisprudence and Law. *Comparative Studies in Jurisprudence, Law, and Politics*, *8*(3), 1-15.

© 2026 the authors. This is an open access article under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) License.

Submit Date: 24 September 2025
Revise Date: 16 February 2026
Accept Date: 21 February 2026
Publish Date: 23 August 2026

پژوهش‌های تطبیقی فقه،
حقوق و سیاست

تبیین مبانی تزاحم بین حقوق متبایعین و حق شفعه در فقه و حقوق ایران

۱. حیدر رئیسی: گروه حقوق، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران
۲. مهدی ذوالفقاری*: گروه حقوق، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران. پست الکترونیک: mzolfaghari@iau.ir (نویسنده مسئول)
۳. رمضان دهقان: گروه حقوق، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران

چکیده

تزاحم میان حقوق متبایعین و حق شفعه در فقه و حقوق ایران موضوعی پیچیده است که به تعارض منافع و حقوق اشخاص مختلف در فرآیند خرید و فروش املاک مربوط می‌شود. حق شفعه به عنوان یک ابزار فقهی برای حمایت از خریداران اول در برابر ورود اشخاص ناخواسته به مالکیت مشترک، بر اساس آیات و روایات اسلامی تأسیس شده است. این حق به مالکان مشاع اجازه می‌دهد تا در صورت فروش سهم شریک خود، به قیمت توافق شده، سهم خود را خریداری کنند. در مقابل، حقوق متبایعین شامل حقوق و تعهدات خریدار و فروشنده در قرارداد خرید و فروش است که باید محترم شمرده شود. این تزاحم به ویژه زمانی بروز می‌کند که خریدار جدید با حق شفعه مواجه می‌شود و در این حالت، فقه و حقوق ایران به بررسی اولویت حقوق و الزامات قانونی می‌پردازد. در حقوق ایران، شفیع باید حق خود را در مدت معین اعلام کند تا از آسیب به حقوق متبایعین جلوگیری شود. در این راستا، قاعده «لاضرر و لاضرار فی الاسلام» نیز به جلوگیری از ضرر به دیگران تأکید دارد و به عنوان مبنای فقهی برای حمایت از حقوق متبایعین عمل می‌کند. از این رو هدف مقاله پیش رو تبیین مبانی تزاحم میان حقوق متبایعین و حق شفعه در فقه و حقوق ایران به روش توصیفی و تحلیلی است و به این یافته اشاره دارد که ایجاد توازن میان حق شفعه و حقوق متبایعین نیازمند توجه به متون قانونی و فقهی است تا از بروز مشکلات قانونی پیشگیری شود و حقوق متبایعین به درستی حفظ گردد.

واژگان کلیدی: *حق شفعه، تزاحم، خریدار، فروشنده، بیع، تعهد.*

نحوه استناددهی: رئیسی، حیدر.، ذوالفقاری، مهدی.، و دهقان، رمضان. (۱۴۰۵). تبیین مبانی تزاحم بین حقوق متبایعین و حق شفعه در فقه و حقوق ایران. *پژوهش‌های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست*، ۸(۳)، ۱۵-۱.

© ۱۴۰۵ تمامی حقوق انتشار این مقاله متعلق به نویسنده است. انتشار این مقاله به‌صورت دسترسی آزاد مطابق با گواهی (CC BY-NC 4.0) صورت گرفته است.

تاریخ ارسال: ۲ مهر ۱۴۰۴
تاریخ بازنگری: ۲۷ بهمن ۱۴۰۴
تاریخ پذیرش: ۲ اسفند ۱۴۰۴
تاریخ چاپ: ۱ شهریور ۱۴۰۵

مقدمه

تزاحم حقوق متبایعین و حق شفعه یکی از موضوعات مهم و چالش‌برانگیز در فقه و حقوق ایران است که نیازمند بررسی دقیق و تبیین مبانی آن می‌باشد. حق شفعه به عنوان یک حق استثنایی که در برخی موارد به شریک ملک مشاع اجازه می‌دهد سهم فروشنده را خریداری کند، در تعارض با اصولی همچون آزادی قراردادها و حق مالکیت قرار می‌گیرد. این تزاحم از آنجا ناشی می‌شود که حق شفعه به نوعی محدودیتی بر حقوق طرفین معامله (متبایعین) اعمال می‌کند. یکی از مبانی اصلی تزاحم میان این حقوق، تقدم منافع اجتماعی بر منافع فردی است. در مواردی که حق شفعه اعمال می‌شود، هدف اصلی جلوگیری از ورود شخص ثالث به ملک مشاع و حفظ همبستگی میان شرکا است. این امر از منظر فقهی و حقوقی به عنوان یک تدبیر برای کاهش اختلافات و تسهیل مدیریت اموال مشاع مورد توجه قرار گرفته است. با این حال، این مداخله ممکن است با اصل آزادی اراده طرفین معامله در تضاد باشد، چرا که فروشنده و خریدار ممکن است تمایل به معامله‌ای آزادانه داشته باشند. از سوی دیگر، حق مالکیت به عنوان یکی از اصول بنیادین حقوق، ایجاب می‌کند که مالک بتواند آزادانه در مورد اموال خود تصمیم‌گیری کند. اعمال حق شفعه ممکن است این آزادی را محدود کرده و به نوعی حقوق مالکانه فروشنده و حتی خریدار را تحت‌الشعاع قرار دهد. بنابراین، تعیین حدود و ثغور این حق و نحوه اعمال آن باید به گونه‌ای باشد که تعادلی میان حقوق متبایعین و حق شفعه برقرار شود. در نهایت، باید توجه داشت که تزاحم میان این حقوق از منظر عدالت نیز قابل بررسی است. اجرای حق شفعه نباید منجر به تضییع حقوق مشروع خریدار یا فروشنده شود. از این رو، تبیین دقیق شرایط و ضوابط اعمال حق شفعه و بررسی استثنائات آن در قوانین ایران و فقه اسلامی ضروری است تا ضمن حفظ حقوق شرکا، از تضادهای احتمالی جلوگیری شود.

مبانی فقهی

مبنای فقهی تزاحم حقوق متبایعین و حق شفعه در فقه اسلامی بر اساس قواعد مختلفی بررسی می‌شود. از جمله این قواعد می‌توان به قاعده لاضرر اشاره کرد که هدف آن جلوگیری از ضرر و زیان به طرفین است. همچنین قاعده استحباب تألیف قلوب بین طرفین به منظور ایجاد همدلی و رفع اختلافات، و قاعده تسلیط که بر حق مالکیت افراد تأکید دارد، از دیگر مبانی مهم در این زمینه هستند که ذیلاً مورد مطالعه قرار می‌گیرد.

قاعده لاضرر

یکی از اصول اساسی که در فقه برای حل تعارضات حقوقی مورد استفاده قرار می‌گیرد، قاعده لاضرر است که بعضی از فقیهان عامه از جمله قاضی حسین ابوعلی بن محمد بن احمد مرودی، «نفی ضرر» را یکی از چهار رکن فقه اسلامی شمرده است (Subhi Mahmasani, 1975) و برخی نیز آن را از ضروریات دین اسلام شمرده‌اند (Mousavi Bojnourdi, 1993). این قاعده بیان می‌دارد که هیچ‌کس نمی‌تواند با بهره‌گیری از حق خود، به دیگری ضرری وارد کند (Mohaqeq Damad, 1986). در تضاد میان حقوق متبایعین و حق شفعه، این قاعده نقش مهمی ایفا می‌کند، زیرا اعمال هر یک ممکن است ضرری مادی یا معنوی بر طرف دیگر تحمیل کند. قاعده لاضرر به‌عنوان یکی از اصول بنیادین فقه اسلامی (Ibn Qudamah, 1983)، نقش محوری در تحلیل و حل تزاحم میان حقوق متبایعین و حق شفعه ایفا می‌کند. این قاعده که برگرفته از حدیث نبوی «لاضرر و لاضرار فی الاسلام» (Hilli, 1999) است، بر جلوگیری از ضرر ناروا به افراد تأکید دارد و در شرایطی که حقوق مختلف در تعارض قرار گیرند، مورد استناد قرار می‌گیرد (Maraghei, 1993). در زمینه تزاحم حقوق متبایعین و حق شفعه، قاعده لاضرر می‌تواند به‌عنوان ابزاری برای تعدیل و تنظیم روابط میان طرفین مورد استفاده قرار گیرد (Naraqi, 1993). حق شفعه،

که در فقه برای شریکی که مال مشاع به قیمتی فروخته شده در نظر گرفته شده است، امکانی برای اولویت تملک سهم شریک دیگر فراهم می‌آورد؛ اما اعمال این حق ممکن است موجب محدودیت‌هایی برای خریدار جدید شود و حقوق متبایعین را تحت تأثیر قرار دهد. در چنین مواردی، قاعده لاضرر کمک می‌کند تا عدالت میان طرفین برقرار گردد و از وارد آمدن ضرر غیرقابل توجیه به هر یک از آنها جلوگیری شود. برای مثال، اگر اجرای حق شفعه به گونه‌ای انجام شود که حقوق خریدار جدید به‌طور کامل نادیده گرفته شده یا ضرر بزرگی به او وارد شود، قاعده لاضرر می‌تواند مانعی در برابر اعمال مطلق حق شفعه باشد. به این معنا که باید راهکاری اتخاذ گردد تا هم از ضرر شریک قبلی جلوگیری شود و هم ضرر ناروا به خریدار جدید وارد نیاید. این رویکرد تعاملی، اصل عدالت را در داوری میان حقوق طرفین حفظ و تزاحم حقوق آنان را مرتفع می‌سازد. بنابراین، قاعده لاضرر نه تنها به‌عنوان یک معیار اخلاقی بلکه به‌عنوان ابزاری فقهی برای دستیابی به تعادل میان حقوق متبایعین و شریکان، موقعیتی مهم دارد. این قاعده در مواجهه با چنین مشکلات، راهکارهایی ارائه می‌دهد که از سوی فقیهان بنا بر شرایط مختلف قابل تطبیق بوده و ضامن رفع تضادها میان احکام حقوقی است.

به طور کلی، شفعه به عنوان یک ابزار تملک یا جبران خسارت، بستگی به نوع نگاه حقوقی دارد. اگر شفعه را صرفاً به عنوان ابزاری برای تملک در نظر بگیریم، باید کاملاً محدود به شرایط مقرر در ماده ۸۰۸ قانون مدنی باشد، چرا که این امر خلاف قاعده است و نیازمند تفسیر مضیق است. اما اگر شفعه را ابزاری برای جبران خسارت بدانیم، می‌توان آن را بر اساس قواعد عمومی مسئولیت مدنی و قاعده لاضرر به صورت گسترده‌تر تفسیر کرد، اما حتی در این حالت نیز ممکن است با برخی اصول عمومی مسئولیت مدنی در تعارض باشد (Khanlari Behnimiri, 2021). بنابراین، حتی در نقش جبران خسارت، شفعه باید به صورت محدود و استثنایی مورد تفسیر قرار گیرد تا از تضادهای حقوقی جلوگیری شود (Yazdanian, 2009).

قاعده استحباب تألیف قلوب بین طرفین

قاعده استحباب تألیف قلوب، از اصول اخلاقی و فقهی اسلام است که بر اهمیت برقراری روابط صلح‌آمیز و دوستانه بین افراد تأکید فراوان می‌کند. این قاعده در تعالیم اسلامی، از ریشه‌ای مذهبی برخوردار بوده و پیام‌آور تسهیل ارتباطات انسانی با هدف کاهش اختلافات و نزاع‌ها می‌باشد. به طور ویژه، این اصل در مواردی که تصمیم‌گیری‌های فقهی مستلزم ایجاد توازن بین حقوق گروه‌ها یا افراد مختلف است، به عنوان یک معیار مهم مورد توجه قرار می‌گیرد. در زمینه شفعه و حقوق متبایعین، قاعده تألیف قلوب می‌تواند به نوعی راهنمای تصمیم‌گیری فقیهانه در مواجهه با تزاحم میان این حقوق باشد. حق شفعه در فقه اسلام برای شریک یا همسایه‌ای وضع شده است که با فروش سهم یکی از طرفین مورد تهدید قرار می‌گیرد و هدف آن حفظ انسجام در روابط میان شریکان یا همسایگان است؛ چرا که ورود فردی جدید می‌تواند نظم موجود را مختل ساخته و نوعی نزاع محتمل را به وجود آورد. از سوی دیگر، حق متبایعین نیز به آزادی تصرف هر فرد در مال خود توجه دارد و به لحاظ فردی جایگاه ویژه‌ای در احکام فقهی دارد (Mousavi Bojnourdi, 2002). با این حال، زمانی که اعمال بدون انعطاف هر یک از این حقوق باعث بروز شکاف بیشتر در روابط انسانی شود یا زمینه‌ای برای نزاع‌های گسترده‌تر فراهم آورد، تألیف قلوب به عنوان یک اصل تسکین‌دهنده و توازن‌بخش وارد میدان می‌شود. این قاعده به فقیه این اجازه را می‌دهد که ضمن رعایت موازین شرعی، میل به آرامش اجتماعی و ارتباط دوستانه بین طرفین را مدنظر قرار دهد و تلاش کند در صورت امکان، تصمیمی اتخاذ شود که به جای ایجاد جدایی بیشتر، نزدیکی و هم‌دلی را میان طرفین افزایش دهد. بر همین مبنا، در متون فقه اسلامی بسیاری از فقها نیز تأکید کرده‌اند که حتی اگر اعمال دقیق اصول حقوقی و شرعی ممکن است زمینه‌ساز نزاع یا سوءتفاهم گردد، تألیف قلوب می‌تواند دستمایه‌ای برای تعدیل حکم و

جلوگیری از گسست‌های اجتماعی باشد. برای مثال، در مواردی که مصلحت اجتماعی و برقراری صلح و دوستی بر مصلحت اقتصادی تقدم دارد، تألیف قلوب به عنوان یک عامل ارشادی وارد عمل شده و فضای تصمیم‌گیری فقیهانه را بر اساس اخلاق اسلامی هدایت می‌کند. به بیانی تخصصی‌تر، قاعده استحباب تألیف قلوب نه تنها در رویکردهای عام اجتماعی اسلام مطرح است، بلکه جای خود را در مباحث مربوط به تزاحم احکام نیز باز کرده است. این قاعده افزوده‌ای راهبردی به دانش فقه محسوب می‌شود که ضمن حفظ منطق شرعی، ابزاری کارآمد برای کاهش تنش‌های اجتماعی فراهم می‌آورد. در نتیجه، با استناد به آن می‌توان بسیاری از مسائل میان طرفین را با شیوه‌ای حکیمانه مدیریت کرد تا هم دین‌محوری رعایت گردد و هم نظم اجتماعی برقرار بماند.

قاعده تسلیط

قاعده تسلیط یکی از اصول بنیادین و محکم در فقه اسلامی و نیز حقوق ایران محسوب می‌شود که بر اساس آن، مالک حق هرگونه تصرف قانونی را در مال خود دارا است (Mohaqeq Damad, 2009). این قاعده که ریشه در حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» (Hilli, 1999) دارد، حقوق مالکانه اشخاص را به رسمیت می‌شناسد و از این حیث به عنوان پایه‌ای برای بسیاری از مواد حقوقی به‌ویژه در حوزه معاملات و حقوق مالی تلقی می‌شود (Allama Majlisi, 1983). حال اگر این قاعده در زمینه تزاحم بین حقوق متبایعین و حقی همچون حق شفعه بررسی شود، موضوع پیچیده‌تر و تخصصی‌تر می‌گردد. حق شفعه به خریدار یا شریک مال، در شرایط خاصی امکان می‌دهد که سهم فروخته‌شده شریک یا مالک دیگر را با پرداخت قیمتی معادل، تملک نمایند. این حق که مطابق با نصوص فقهی و برخی مواد قانون مدنی ایران (مانند ماده ۸۰۸)[1] مورد پذیرش قرار گرفته، نوعی محدودیت بر قاعده تسلیط ایجاد می‌کند. از منظر فقهی، این مسئله هنگامی مطرح می‌شود که حقوق دو طرف معامله (متبایعین) یعنی فروشنده و خریدار، که هر دو بر اساس قاعده تسلیط مالک حق تصرف یا خرید و فروش مال خود بوده‌اند، با حق شفعه شریکی دیگر مواجه گردد. در این حالت بحث تزاحم میان اصول حاکم بر معاملات (مانند اصل آزادی قراردادها و قاعده تسلیط) و قواعد حمایتی (حق شفعه) قابل بررسی است. فقها و حقوقدانان در تحلیل این موضوع، غالباً چارچوب ترجیح قاعده اهم بر مهم را مطرح می‌کنند. برخی از آنان معتقدند که هدف از وضع حق شفعه جلوگیری از ورود ضرر به شریک و حفظ مقاصد مشترک مالکیت است، لذا حق شفعه به دلیل برخورداری از جنبه حمایتی غالباً بر حقوق خریدار (به عنوان نمونه‌ای از تسلط ناشی از قاعده تسلیط) تقدم داده می‌شود. در مقابل، دیدگاهی وجود دارد که معتقد است محدود کردن قاعده تسلیط تنها باید در موارد بسیار ضروری انجام شود، چراکه قاعده تسلیط اصول پایه‌ای نظام حقوقی را شکل می‌دهد. بنابراین، در تعارض میان این دو موضوع، مرجع تشریع و قضاوت بنا به شرایط خاص هر پرونده و با توجه به نصوص فقهی و قانونی مرتبط، اقتضای منطقی تضاد را تشخیص داده و حکم لازم را صادر می‌نماید. به طور کلی، اهمیت این مبحث از آن جهت است که ایجاد تعادل میان حقوق خصوصی افراد و مصالح کلی جامعه یا شرکا را ممکن می‌سازد، بدون آنکه اصول اصلی چون قاعده تسلیط دچار تزلزل شوند.

به طور کلی، یکی از راه‌های مالکیت، اعمال حق شفعه توسط شفیع است (Mohaqeq Karaki, 1994). برای توضیح باید گفت که برای تملک مال دیگران، ابتدا نیاز به توافق و رضایت دو طرف وجود دارد که این امر مطابق با قاعده تسلیط و حق مالکیت است. اما از آنجا که این توافق و اعمال سلطه مالکانه باید با رعایت حقوق دیگران و جلوگیری از ضرر به آن‌ها همراه باشد، شارع برای پیشگیری از ضرر احتمالی

[1]. بنابر ماده ۸۰۸ قانون مدنی حق شفعه عبارت است از اینکه: «هر گاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی، بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک، حصه ی خود را به قصد بیع به شخص ثالثی منتقل کند شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و حصه ی مبیع را تملک کند. این حق را حق شفعه و صاحب آن را شفیع می گویند».

که مخالف اصل تسلیط است، در مواردی که سهم مشاع به شخص ثالث فروخته می‌شود، به شریک دیگر اجازه داده است تا از طریق اعمال حق شفعه، ملک فعلی شخص ثالث را به مالکیت خود درآورد (Mohaqeq Damad, 2005). بنابراین، اعمال حق شفعه یکی از اسباب تملک در چارچوب حاکمیت اراده‌های مالکانه محسوب می‌شود.

به همین دلیل، حق شفعه محدود بوده و چون برخلاف اصل است، باید به قدر متیقن عمل کرد و در موارد مشکوک بر اساس اصول و عمومات عمل کرده و از اعمال شفعه خودداری نمود. دلایلی که سبب شده حق شفعه خلاف اصل تلقی شود شامل این است که برخی فقها مانند محقق حلی، بحث شفعه را پس از مبحث غصب آورده‌اند و گویا هدف از این ترتیب، پیوند دادن این دو موضوع بوده است. بنابراین، حق شفعه یک استثنا و مخالف اصل است زیرا برخلاف قاعده تسلیط، شفیع مال را به صورت قهری و بدون رضایت مشتری از مالکیت او خارج می‌کند. به همین دلیل، موضوع شفعه که برخلاف اصل اولیه عدم تسلط بر اموال دیگران است، باید تنها به اندازه متیقن محدود شود و موارد مشکوک را بر اساس حکم اولیه بررسی کرد. حقوقدانان نیز معتقدند که أخذ به شفعه نوعی تسلط بر مال دیگران بدون رضایت آن‌هاست و در زمره قوانین استثنایی و برخلاف قاعده کلی قرار دارد (Taheri, 1997). ازاین‌رو، حق شفعه برخلاف اصل مالکیت و قاعده تسلیط بوده و صرفاً برای حمایت مالک از ضرر ناشی از شرکت وضع شده است. بنابراین، چون حق شفعه برخلاف سلطنت مالکانه است، باید تنها به موارد یقین محدود شود. این موارد شامل اموال غیرمنقول قابل تقسیم می‌شوند و در هر موردی که شک در وجود حق شفعه باشد، اصل عدم جاری می‌شود. به همین دلیل، برخی حقوقدانان بر این باورند که اگر کسی سهم مشاع خود را همراه با زمین بفروشد، شریک می‌تواند با اعمال شفعه آن را اخذ کند؛ اما اگر سهم مشاع مربوط به درخت یا ساختمان باشد و زمین مربوطه فروخته نشود، شریک حق شفعه نخواهد داشت (Emami, 2011).

مبانی حقوقی

حق مالکیت و آزادی در معاملات

حق مالکیت و آزادی در معاملات از جمله اصول مهمی هستند که در فقه اسلامی و قوانین ایران مورد توجه قرار گرفته‌اند (Katouzian, 2022). این اصول به افراد اجازه می‌دهند تا به‌طور آزادانه بر اموال خود تصرف کنند و قراردادهایی را منعقد نمایند (Katouzian, 2011). اما این آزادی‌ها در موارد خاص ممکن است با حقوق دیگران در تضاد قرار گیرد، مانند حق شفعه که در برخی شرایط محدودیت‌هایی را برای فروشنده و خریدار ایجاد می‌کند. حق شفعه، که در فقه اسلامی و قوانین مدنی ایران پذیرفته شده، به شریک ملک مشاع این امکان را می‌دهد که در صورت فروش سهم شریک دیگر، اولویت خرید آن سهم را داشته باشد. این حق به منظور جلوگیری از ورود شخص ثالث به ملک مشاع و حفظ حقوق شرکا طراحی شده است. با این حال، اعمال این حق ممکن است آزادی فروشنده و خریدار را در انعقاد قرارداد محدود کند. از این رو، تنازع میان حق مالکیت و حق شفعه زمانی آشکار می‌شود که فروشنده بخواهد سهم خود را به شخص ثالث بفروشد اما شریک دیگر با استفاده از حق شفعه مانع از این معامله شود. از یک سو، فروشنده و خریدار بر اساس اصل آزادی در معاملات، حق دارند توافقی دوجانبه انجام دهند (Javanmardi, 2001). از سوی دیگر، شریک ملک مشاع بر مبنای حق شفعه می‌تواند معامله را متوقف کرده و سهم فروخته‌شده را به خود اختصاص دهد. در حقوق ایران، قانون‌گذار تلاش کرده است تا میان این دو حق تعادل برقرار کند. ماده ۸۰۸ قانون مدنی ایران بیان می‌کند که حق شفعه تنها در اموال غیرمنقول مشاع اعمال می‌شود و شرایط خاصی برای اجرای آن تعیین شده است. این محدودیت‌ها نشان‌دهنده تلاش برای جلوگیری از سوءاستفاده از حق شفعه و حفظ حقوق متبایعین است. در نهایت، تعارض میان حق

مالکیت و آزادی در معاملات با حق شفعه نیازمند رویکردی متوازن است. این تعادل باید به گونه‌ای باشد که هم حقوق فردی متبایعین و هم حقوق شرکا در ملک مشاع رعایت شود.

اصل تقدم حق عمومی یا اجتماعی بر حق خصوصی

اصل تقدم حق عمومی بر حق خصوصی در موارد تزاحم حقوق، به ویژه در موضوع حق شفعه، یکی از مباحث مهم در حقوق ایران و فقه اسلامی است. این اصل بر مبنای تأثیرات گسترده اجتماعی و حفظ نظم عمومی جامعه بنا شده است (Hosseini, 2020). حق شفعه، که به منظور جلوگیری از ورود افراد غریبه به شرکات و حفظ روابط اجتماعی میان شرکا وضع شده است، نمونه‌ای از مواردی است که در آن حق عمومی می‌تواند بر حقوق خصوصی متبایعین اولویت پیدا کند. در فقه اسلامی، هنگامی که اجرای یک حق تأثیرات فراتر از فرد و بر جامعه داشته باشد، توصیه به تقدم حق عمومی می‌شود. این امر نشان‌دهنده اهمیت روابط اجتماعی و جلوگیری از بروز مشکلات ناشی از ورود افراد بیگانه به محیط‌های مشارکتی است. در حقوق ایران نیز این دیدگاه پذیرفته شده و مواردی وجود دارد که حق شفعه می‌تواند بر حقوق متبایعین غلبه کند. این اولویت‌بندی نشان‌دهنده تلاش نظام حقوقی برای ایجاد تعادل میان حقوق فردی و اجتماعی است، به گونه‌ای که نه تنها منافع فردی حفظ شود، بلکه منافع جمعی نیز مورد توجه قرار گیرد.

اصل احترام به قراردادها و التزام به آن‌ها

اصل وفای به عهد یکی از اصول بنیادین حقوقی است که در نظام حقوقی ایران نیز مورد تأکید قرار گرفته و ریشه در آموزه‌های قرآنی و سنت دارد. این اصل بر این مبنا استوار است که هر فردی که تعهدی را در قالب یک قرارداد یا معامله پذیرفته، باید به آن پایبند باشد و مفاد آن را اجرا کند (Hurr al-Amili) اما در مواردی ممکن است که حقوق یا قواعد دیگری، از جمله حق شفعه، در مسیر اجرای این اصل قرار گیرند و تعارضاتی ایجاد شود. حق شفعه، به عنوان یک حق قانونی، به شریک ملک مشاع اجازه می‌دهد تا سهم فروخته شده شریک دیگر را خریداری کند و بدین ترتیب از ورود شخص ثالث به ملک جلوگیری نماید. این حق در فقه اسلامی و حقوق ایران پذیرفته شده است و هدف اصلی آن جلوگیری از ورود افراد غریبه به ملک مشاع و حفظ منافع شرکا است و حفظ احترام به اموال دیگران است (Akhund Khorasani, 1986). در تزاحم میان اصل وفای به عهد و حق شفعه، باید به نکات زیر توجه کرد:

اولویت‌بندی حقوق

در مواردی که حق شفعه اعمال می‌شود، خریدار و فروشنده باید به تعهدات قانونی خود پایبند باشند. اعمال حق شفعه نباید به گونه‌ای باشد که حقوق طرفین معامله یا شریک مشاع نادیده گرفته شود. بنابراین، لازم است که این اصل با رعایت اصول قانونی و اخلاقی به درستی اجرا شود تا توازنی میان حقوق و تعهدات هر دو طرف برقرار گردد.

شرایط اعمال حق شفعه

حق شفعه تنها در شرایط خاصی قابل اعمال است، از جمله اینکه ملک فروخته شده باید غیرمنقول و مشاع باشد. همچنین، شریک مشاع باید بلافاصله پس از اطلاع از فروش، حق خود را اعمال کند. این محدودیت‌ها نشان‌دهنده تلاش قانونگذار برای ایجاد تعادل میان حقوق متبایعین و حق شفعه است.

تعادل میان حقوق متبایعین و شریک مشاع

قانونگذار تلاش کرده است تا با تعیین شرایط و محدودیت‌های خاص برای اعمال حق شفعه، از تضییع حقوق متبایعین جلوگیری کند. به عنوان مثال، اگر شریک مشاع در مدت معقولی حق خود را اعمال نکند، این حق ساقط می‌شود و قرارداد فروش بدون تغییر باقی می‌ماند. در نهایت، تزاحم میان اصل وفای به عهد و حق شفعه نشان‌دهنده پیچیدگی روابط حقوقی است که نیازمند بررسی دقیق و توجه به جزئیات هر مورد خاص است. راه‌حل این تزاحم در حقوق ایران بر مبنای ایجاد تعادل میان این دو اصل مهم بنا شده است تا هم حقوق متبایعین رعایت شود و هم منافع شرکای مشاع حفظ گردد.

مصلحت‌سنجی و تأثیرات اجتماعی

مصلحت‌سنجی یکی از اصول مهم در حقوق است که در موارد تزاحم میان حقوق افراد و منافع اجتماعی به کار می‌رود (Samadzadeh Khameneh et al., 2023). در حقوق ایران، حق شفعه به عنوان یک حق فردی شناخته می‌شود که به شریک ملک مشاع این امکان را می‌دهد تا سهم فروخته‌شده شریک دیگر را خریداری کند. این حق با هدف جلوگیری از ورود افراد غریبه به جمع شرکا و حفظ یکپارچگی اجتماعی طراحی شده است. با این حال، در شرایطی که تضادی میان حق شفعه و حقوق متبایعین (فروشنده و خریدار) ایجاد شود، مصلحت‌سنجی می‌تواند تعیین‌کننده باشد. برای مثال، اگر حفظ حق شفعه باعث تقویت روابط اجتماعی و جلوگیری از ایجاد اختلافات میان افراد شود، این موضوع می‌تواند بر حقوق متبایعین اولویت پیدا کند. از سوی دیگر، اگر اعمال حق شفعه موجب محدودیت‌های غیرضروری برای معاملات و کاهش آزادی اقتصادی شود، ممکن است حقوق متبایعین ارجحیت یابد. بنابراین، مصلحت‌سنجی در این زمینه نیازمند بررسی دقیق شرایط و آثار اجتماعی و اقتصادی هر تصمیم است. به طور کلی، هدف از اعمال این اصل، یافتن تعادلی میان منافع فردی و جمعی برای دستیابی به عدالت و حفظ نظم اجتماعی است.

از آنجا که، حق شفعه، حقی است که بر مبنای آن هر گاه شریک سهم خود را بفروشد، شریک دیگر می‌تواند با پرداخت ثمن به خریدار،آن سهم را تملک نماید. هر گاه صاحب این حق محجور باشد، اعمال یا صرف نظر کردن از آن، با توجه به وجود یا عدم وجود مصلحت، بر عهده ی ولیّ خواهد بود. با توجه به اینکه اعمال یا صرف نظر کردن از حق عملاً می‌تواند در حالتِ وجود یا عدم وجود مصلحت یا جهل به آن باشد و نیز با در نظر گرفتن امکانِ رضایت یا عدم رضایت محجور (پس از رفع حجر) نسبت به عمل ولیّ، حالات متعددی در این زمینه قابل تصور است (Hajian Foroushani & Hamidi, 2023).

با توجه به این مبانی، تصمیم‌گیری در موارد تزاحم میان حقوق متبایعین و حق شفعه نیازمند تحلیل دقیق و شناخت همه‌جانبه شرایط موجود است تا هم عدالت برقرار شود و هم نظم اجتماعی حفظ گردد.

نقد و تحلیل رأی وحدت رویه شماره ۱۱۰۴ دیوان عالی کشور

در رأی وحدت رویه شماره ۱۱۰۴ دیوان عالی کشور در مورخه ۱۳۶۹/۱۱/۲۸ به شرح زیر اصدار یافته است:

با توجه به جامع محتویات پرونده اعتراض مؤثری که موجب نقض قرار باشد از ناحیه معترض به عمل نیامده و چون قرار مزبور نتیجتاً فاقد اشکال است فلذا ضمن رد اعتراض تأیید می‌شود.

خلاصه جریان کار به روایت دادنامه شماره ۱۱۰۴ دیوان کشور و قرار شماره ۱۰۱ دادگاه حقوقی یک از این قرار است:

در تاریخ ۶۸/۸/۱۰ تجدید نظرخواه (مدعی) دادخواستی به خواسته الزام خریدار به انتقال سه دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیانی ملک مشترک با شریک سابق خود و خلع ید او را به دادگاه حقوقی یک تهران تقدیم می‌کند و وکیل خواهان توضیح می‌دهد که سه دانگ مشاع از

شش دانگ عرصه و اعیانی احداث شده درآن، که مشتمل بر دو طبقه مجزا و قابل تقسیم است، به موکل او تعلق دارد، سه دانگ دیگر، ملک بانو... بوده که طبق اطلاع (روز قبل) سهم خود را به موجب سند رسمی ۶۰۶۲۸ مورخ ۶۸/۸/۸ بخوانده در برابر مبلغ بیست و پنج میلیون ریال فروخته است، چون طبق ماده ۸۰۸ قانون مدنی موکل به عنوان شفیع محق و مجاز در تملک مبیع با تأدیه ثمن پرداخته شده خریدار است، الزام او را به انتقال مبیع و خلع ید درخواست می‌کند.

وکیل خوانده در برابر این دعوی دفاع می‌کند که: ۱) دعوی باید به طرفیت خریدار و و فروشنده اقامه شود ۲) مورد معامله چون زمین است قابل تقسیم نیست ۳) ثمن تودیع نشده است ۴) اخذ به شفعه فوری است که خواهان از آن استفاده نکرده است ۵) خواهان از جریان معامله مطلع بوده است.

شعبه ۱۸ دادگاه حقوقی یک پس از استماع توضیح وکلای دوطرف و مشاور دادگاه چنین رأی می‌دهد.

رأی دادگاه به شماره ۱۰۱ – ۱۳۶۹/۳/۵ در پرونده شماره ۲۸۴/۹۶ چنین اصدار یافته است: از مفاد ماده ۸۴۲ قانون مدنی که مقرر می‌دارد: «حق شفعه قابل اسقاط است و اسقاط بهر چیزی که دلالت بر صرف نظر کردن از حق مزبور نماید واقع می‌شود» احراز می‌گردد که فروشنده ملک موضوع حق شفعه نیز می‌بایستی طرف دعوی قرارگیرد چه ممکن است او مدارکی در اختیار داشته باشد که بدواً فروش ملک را به شریک پیشنهاد کرده و او تصریحاً و تلویحاً از انجام معامله امتناع کرده باشد، گرچه ممکن است ایراد گردد که حق شفعه بعد از انجام معامله ایجاد می‌شود و امتناع شریک از خرید شهم الشرکه دیگری قبل از انجام معامله در زمانی صورت گرفته که هنوز حقی برای شفیع ایجاد نشده است، لیکن صرف نظر از مدافعات دیگر خوانده دائر بر اینکه موکل او خواهان راقبل از وقوع معامله که درسال ۶۴ صورت گرفته در جریان امرقرارداده و در جهت اثبات صحت ادعای خودبه شهادت مسجلین استعلام تنظیمی استناد نموده است، اصولاً با توجه به اینکه شفعه حقی است بر خلاف اصل که به موجب آن شفیع جبراً بر ملک خریدار مسلط می‌شود، نظر این محکمه این است که امتناع شریک قبل از وقوع معامله از خرید سهم شریک دیگر در واقع سدی در مقابل ایجاد حق مذکور به وجود می‌آورد و یا به عبارت اخری درآن صورت اصولاً حق شفعه به وجود نخواهد آمد تا بحث اسقاط آن قبل یا بعد از انجام معامله متبادر به ذهن گردد، فلذا با عنایت با ینکه عرض حال تنها علیه خریدار تقدیم گردیده است و با توجه به آنچه که گذشت حضور فروشنده نیز در دعوی اخذ به شفعه ضروری می‌باشد، دادگاه دعوی را مسموع ندانسته و قرار عدم استماع آن صادر و اعلام می‌گردد، این قرار قابل تجدیدنظر در دیوانعالی کشور می‌باشد. خواهان از این قرار تجدیدنظر می‌خواهد و شعبه ۱۴ دیوان کشور پس از تبادل لوایح چنین اظهارنظر می‌کند (Katouzian, 1992).

رأی وحدت رویه شماره ۱۱۰۴ دیوان عالی کشور و رأی دادگاه حقوقی یک تهران در پرونده مذکور بر اساس اصول و قواعد حقوقی تحلیل شده است. مبنای صدور این رأی‌ها به شرح زیر قابل بررسی است:

مبنای حقوقی رأی شعبه ۱۸ دادگاه حقوقی یک

شعبه ۱۸ دادگاه حقوقی یک با استناد به ماده ۸۴۲ قانون مدنی، به این نتیجه رسیده که حق شفعه قابل اسقاط است. همچنین، این دادگاه تأکید کرده که حضور فروشنده در دعوی اخذ به شفعه ضروری است، زیرا ممکن است فروشنده مدارکی داشته باشد که نشان دهد شفیع (خواهان) پیش از معامله از خرید سهم شریک امتناع کرده است. دادگاه همچنین بر این اصل تأکید کرده که حق شفعه بر خلاف اصل مالکیت خصوصی است و شفیع به‌صورت جبری بر ملک خریدار مسلط می‌شود. بنابراین، اگر شفیع قبل از وقوع معامله از خرید سهم شریک امتناع کند، اصولاً حق شفعه ایجاد نمی‌شود.

مبنای حقوقی رأی وحدت رویه دیوان عالی کشور

دیوان عالی کشور در رأی شماره ۱۱۰۴، اعتراض تجدیدنظرخواه را مؤثر ندانسته و قرار دادگاه حقوقی یک را تأیید کرده است. این تصمیم بر اساس بررسی جامع محتویات پرونده و عدم وجود ایراد مؤثر در قرار صادره اتخاذ شده است.

تحلیل موضوع و مبنای اصلی اختلاف

اختلاف اصلی بر سر وجود یا عدم وجود حق شفعه برای خواهان است. دادگاه حقوقی یک معتقد است که حق شفعه اساساً ایجاد نشده، زیرا خواهان پیش از معامله از خرید سهم شریک امتناع کرده است. همچنین، دادگاه تأکید دارد که دعوی باید به طرفیت فروشنده نیز اقامه شود. دیوان عالی کشور نیز با بررسی اعتراض تجدیدنظرخواه، این دیدگاه را تأیید کرده و قرار عدم استماع دعوی را صحیح دانسته است.

رأی دادگاه حقوقی یک بر مبنای اصول حقوق مدنی از جمله ماده ۸۴۲ قانون مدنی صادر شده است و به موضوع اسقاط ضمنی حق شفعه پرداخته است. رأی دیوان عالی کشور نیز با بررسی اعتراض تجدیدنظرخواه و عدم ایراد مؤثر، قرار صادره از دادگاه را تأیید کرده است. در نهایت، مبنای اصلی صدور این رأی‌ها توجه به قواعد قانونی مربوط به حق شفعه و اصول حقوقی مرتبط با مالکیت و اسقاط حق بوده است.

چالش‌ها و راهکارهای موجود در راستای تبیین تزاحم بین حقوق متبایعین و حق شفعه

چالش‌ها

چالش‌های موجود در مبانی تزاحم بین حقوق متبایعین و حق شفعه در فقه و حقوق ایران را می‌توان در موضوعات ذیل مورد بررسی و تحلیل قرار داد.

تعارض میان حق مالکیت و حق شفعه

تعارض میان حق مالکیت و حق شفعه یکی از مسائل حقوقی پیچیده است. در اینجا، دو حق اساسی با یکدیگر برخورد می‌کنند: از یک طرف، حق مالکیت متبایعین که مطابق قرارداد خرید و فروش به رسمیت شناخته شده است و از طرف دیگر، حق شفعه شریک که بر اساس قوانین خاص به وی اجازه می‌دهد تا سهم فروخته‌شده را به خود اختصاص دهد و در این خصوص روایات متعارضی وجود دارد (Kazemi Nafchi et al., 2020). حق مالکیت، اصلی‌ترین و اساسی‌ترین حقی است که بر اساس قرارداد و توافق طرفین ایجاد می‌شود. این حق به خریدار اجازه می‌دهد تا مالکیت قانونی خود را بر مال خریداری‌شده اعمال کند. از سوی دیگر، حق شفعه حقی استثنایی است که به شریک ملک مشاع داده می‌شود تا بتواند سهم فروخته‌شده را با پرداخت همان مبلغ به خریدار تصاحب کند. این حق برای جلوگیری از ورود شخص ثالث به جمع شرکا و حفظ انسجام ملک مشاع طراحی شده است. این تعارض زمانی بروز می‌کند که شریک بخواهد از حق شفعه استفاده کند و معامله را فسخ کند. در این شرایط، مالکیت خریدار که بر اساس قرارداد معتبر شکل گرفته، با حق شفعه شریک در تضاد قرار می‌گیرد. قانون‌گذار در این موارد معمولاً اولویت را به حق شفعه می‌دهد، زیرا هدف از این حق، حفظ حقوق شرکا و جلوگیری از ورود اشخاص غیرمرتبط به ملک مشاع است. برای حل این تعارض، معمولاً قوانین و مقررات خاصی وضع شده‌اند که شرایط اعمال حق شفعه را مشخص می‌کنند. به عنوان مثال، شریک باید فوراً پس از اطلاع از فروش سهم، اقدام به اعمال حق شفعه کند و مبلغ معامله را به خریدار بپردازد. همچنین، اگر خریدار حسن نیت داشته باشد و از وجود شریک اطلاع نداشته باشد، ممکن است حقوق وی نیز مورد توجه قرار گیرد. در نتیجه، تعارض میان حق مالکیت و حق شفعه نیازمند توازن دقیق میان حقوق طرفین و رعایت اصول قانونی است تا عدالت در هر دو جهت برقرار شود.

محدودیت‌های اعمال حق شفعه

اعمال حق شفعه، به عنوان یک حق قانونی، در مواردی ممکن است محدودیت‌هایی داشته باشد که ناشی از تضاد با حقوق متبایعین است (Ayati & Montazeri, 2016). این محدودیت‌ها به طور خاص زمانی برجسته می‌شوند که خریدار برای خرید ملک برنامه‌ریزی مالی مشخصی انجام داده یا قصد استفاده خاصی از ملک را داشته باشد. برای مثال، اگر خریدار با هدف راه‌اندازی یک کسب‌وکار یا استفاده شخصی از ملک اقدام به خرید کرده باشد، اعمال حق شفعه توسط شریک دیگر می‌تواند برنامه‌های او را مختل کند و باعث شود که حقوق و منافع مشروع او نادیده گرفته شود. این تضاد می‌تواند به ویژه در مواردی که خریدار هزینه‌های قابل توجهی برای معامله و آماده‌سازی ملک صرف کرده باشد، بیشتر نمایان شود. از این رو، در برخی از نظام‌های حقوقی، تلاش می‌شود تا با ایجاد تعادل میان حقوق شرکای ملک و حقوق خریدار، از تضییع حقوق هر یک جلوگیری شود. یکی از راهکارها می‌تواند تعیین شرایط خاص یا محدودیت‌های زمانی برای اعمال حق شفعه باشد تا از سوءاستفاده احتمالی از این حق جلوگیری شود.

تفسیرهای مختلف فقهی و قانونی

اختلافات موجود در تفسیرهای فقهی و قانونی درباره شرایط و نحوه اعمال حق شفعه در حقوق ایران می‌تواند موجب پیچیدگی‌های اجرایی و ایجاد تضاد میان حقوق طرفین شود. این اختلافات ناشی از تفاوت در برداشت‌های فقها و حقوقدانان از اصول و قواعد مرتبط با حق شفعه است که گاه به تفسیرهای متناقض منجر می‌شود. به همین دلیل، ضروری است که با تدوین قوانین روشن‌تر و ارائه راهکارهای عملی، زمینه کاهش این سردرگمی‌ها و تضادها فراهم شود تا حقوق طرفین به‌طور منصفانه رعایت گردد.

عدم تعیین دقیق شرایط اعمال حق شفعه

عدم تعیین دقیق شرایط اعمال حق شفعه می‌تواند به ایجاد ابهاماتی در اجرای این حق منجر شود. این ابهام ممکن است زمینه‌ساز سوءاستفاده از حق شفعه توسط افراد یا اعمال نادرست آن گردد. به‌طور مثال، اگر شرایط مشخصی برای اثبات وجود حق شفعه یا نحوه استفاده از آن تعیین نشود، ممکن است برخی افراد بدون داشتن شرایط لازم، خود را محق دانسته و حقوق دیگران را تضییع کنند. به همین دلیل، تعریف و تعیین دقیق شرایط و ضوابط این حق از اهمیت بالایی برخوردار است تا عدالت در استفاده از آن رعایت شود.

تأثیر بر امنیت حقوقی معاملات

اعمال حق شفعه می‌تواند به دلیل ایجاد نگرانی برای خریدار در مورد فسخ معامله، امنیت معاملات را کاهش دهد. این نگرانی ممکن است باعث شود خریدار در تصمیم‌گیری خود محتاط‌تر عمل کند یا حتی از انجام معامله صرف‌نظر نماید. از سوی دیگر، اعمال این حق می‌تواند تعادل و عدالت را در مواردی که شریک ملک قصد فروش سهم خود را دارد، تضمین کند. بنابراین، تأثیر این حق بر امنیت معاملات به نحوه اجرای آن و شرایط خاص هر مورد بستگی دارد.

تعارض با اصل آزادی قراردادها

حق شفعه یکی از استثنائات بر اصل آزادی قراردادها محسوب می‌شود که به شریک یک مال مشاع این اختیار را می‌دهد تا در صورت فروش سهم شریک دیگر به شخص ثالث، بتواند آن معامله را فسخ کرده و سهم مذکور را برای خود بخرد. این حق، با وجود اینکه به منظور جلوگیری از ورود اشخاص غریبه به شراکت و حفظ منافع شریک دیگر طراحی شده است، به نوعی آزادی طرفین در انعقاد قرارداد و اجرای مفاد آن را

محدود می‌کند (Karimi et al., 2022). در واقع، حق شفعه به شریک امکان دخالت در معامله‌ای را می‌دهد که او در آن مستقیماً دخیل نبوده است، و این امر می‌تواند تعارضی با اصل کلی آزادی قراردادها ایجاد کند.

زمان‌بندی اعمال حق شفعه

زمان‌بندی اعمال حق شفعه نقشی حیاتی در حفظ ثبات معاملات دارد. اگر برای اعمال این حق محدودیت زمانی مشخصی تعیین نشود، ممکن است طرفین معامله با ابهام و عدم اطمینان مواجه شوند. این بی‌ثباتی می‌تواند به تأخیر در تصمیم‌گیری‌ها و حتی اختلافات حقوقی منجر شود. بنابراین، تعیین یک بازه زمانی منطقی برای اعمال حق شفعه می‌تواند از بروز مشکلات احتمالی جلوگیری کرده و اعتماد میان طرفین را افزایش دهد.

برای رفع این چالش‌ها، نیاز به بررسی دقیق‌تر مبانی فقهی و قانونی و ایجاد تعادل میان حقوق طرفین وجود دارد تا هم از حقوق متبایعین حفاظت شود و هم شرایط اعمال حق شفعه به صورت منصفانه‌تر صورت گیرد.

راهکارها

برای حل این تزاحم، باید بین حقوق متبایعین و حق شفعه توازن برقرار شود. برخی از راهکارها شامل موارد زیر است:

تعیین محدودیت زمانی برای اعمال حق شفعه: شریک باید در مدت کوتاهی پس از اطلاع از معامله، حق خود را اعمال کند تا از ایجاد مشکلات برای خریدار جلوگیری شود.

اطلاع‌رسانی قبلی به شریک: فروشنده باید قبل از انجام معامله، شریک خود را از قصد فروش مطلع کند تا فرصت استفاده از حق شفعه فراهم شود.

توجه به اصل حسن نیت: در اعمال حق شفعه باید اصل حسن نیت رعایت شود و این حق نباید به ابزاری برای سوءاستفاده تبدیل گردد.

تزاحم بین حقوق متبایعین و حق شفعه موضوعی است که نیازمند بررسی دقیق‌تر در فقه و حقوق ایران است. با استفاده از اصول عدالت، حسن نیت، و ایجاد سازوکارهای قانونی مناسب، می‌توان تعارض موجود را کاهش داد و حقوق هر دو طرف را حفظ کرد.

نتیجه‌گیری

تزاحم بین حقوق متبایعین و حق شفعه یکی از مسائل پیچیده در فقه و حقوق ایران است که نیازمند بررسی دقیق مبانی آن می‌باشد. حق شفعه یک حق قانونی است که به شریک ملک مشاع اجازه می‌دهد در صورت فروش سهم شریک دیگر، آن را به قیمت معامله خریداری کند. این حق برای جلوگیری از ورود شخص ثالث به ملک مشاع و حفظ حقوق شرکا وضع شده است. اما این حق ممکن است با حقوق خریدار و فروشنده در تعارض قرار گیرد، چرا که خریدار انتظار دارد مالکیت کامل بر ملک خریداری‌شده داشته باشد. در حقوق ایران، آزادی قراردادها و حق مالکیت از اصول بنیادین محسوب می‌شود. فروشنده حق دارد ملک خود را به هر کسی که بخواهد بفروشد و خریدار نیز انتظار دارد مالکیت او به رسمیت شناخته شود. اما اعمال حق شفعه ممکن است این حقوق را محدود کند، زیرا خریدار مجبور به واگذاری ملک به شریک مشاع می‌شود. از دیدگاه فقهی، حق شفعه بر اساس قاعده «لاضرر» توجیه می‌شود، چرا که ورود شخص ثالث ممکن است به شریک دیگر ضرر برساند. با این حال، این قاعده باید به گونه‌ای اعمال شود که حقوق خریدار نیز نادیده گرفته نشود. در حقوق ایران، تلاش شده است تا با تعیین شرایط خاصی برای اعمال حق شفعه، تعادلی بین حقوق طرفین برقرار گردد. یکی از راه‌حل‌های پیشنهادی برای کاهش تزاحم، شفاف‌سازی در قراردادهای فروش است. به عنوان مثال، ذکر شرطی مبنی بر اطلاع قبلی شریک مشاع از فروش می‌تواند از بروز اختلافات

جلوگیری کند. همچنین، قانون‌گذار می‌تواند با وضع مقررات تکمیلی، محدوده اعمال حق شفعه را مشخص‌تر کند تا تعارضات احتمالی کاهش یابد. در نهایت، بررسی دقیق این موضوع نیازمند تحلیل عمیق‌تر مبانی فقهی و حقوقی است تا تعادلی پایدار بین حقوق متبایعین و حق شفعه برقرار گردد.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافعی وجود ندارد.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

حامی مالی

این پژوهش حامی مالی نداشته است.

EXTENDED SUMMARY

The issue of conflict between the rights of the contracting parties (buyer and seller) and the right of preemption (shufʿa) constitutes one of the most intricate discussions in Iranian jurisprudence and civil law, as it directly engages the tension between individual proprietary autonomy and legally recognized protective mechanisms designed to prevent harm within co-ownership relations. The right of preemption, deeply rooted in Islamic jurisprudence, is justified primarily through scriptural sources and classical legal reasoning that emphasize the prevention of harm arising from the entry of unwanted third parties into joint ownership structures. At the same time, modern civil law places substantial weight on contractual freedom, legal certainty, and the stability of transactions, thereby elevating the rights of buyers and sellers as central pillars of private law. This duality gives rise to a structural tension in which the exercise of shufʿa may undermine the legitimate expectations of the contracting parties, while the unrestricted enforcement of contractual autonomy may expose co-owners to material and relational harm. The article situates this tension within broader jurisprudential debates concerning the hierarchy of rights, the role of exceptional legal mechanisms, and the conditions under which limitations on ownership and contractual freedom can be justified. Drawing on classical and contemporary legal thought, the study frames the conflict not as a simple opposition between two rights, but as a problem of normative prioritization that requires interpretive balance, particularly in light of principles such as the prevention of harm, proportionality, and social cohesion (Ibn Qudamah, 1983; Mohaqeq Damad, 1986; Mousavi Bojnourdi, 1993; Subhi Mahmasani, 1975).

From a jurisprudential perspective, the article identifies the rule of “lā ḍarar wa lā ḍirār” (no harm and no reciprocal harm) as the primary doctrinal foundation for regulating the conflict between shufʿa and the rights of the contracting parties. This rule, recognized by both classical and modern jurists as a cornerstone of Islamic legal reasoning, functions as a corrective principle that restrains the exercise of rights when such exercise produces unjustified harm to others. The study demonstrates that while the right of preemption is itself designed to prevent harm to a co-owner, its application may simultaneously generate significant harm to the buyer, particularly when it disrupts settled transactions or imposes unforeseen financial and practical burdens. Jurists have therefore emphasized that the legitimacy of shufʿa depends not merely on its formal conditions but also on its substantive effects. The article further explores complementary jurisprudential principles, including the desirability of reconciling hearts (taʾlīf al-qulūb) as a moral-legal guideline that encourages the resolution of disputes in ways that minimize social friction and preserve relational harmony. This

principle supports interpretive restraint in the application of shufʿa when rigid enforcement would exacerbate conflict rather than resolve it. Alongside this, the principle of taslīṭ (dominion over property) is examined as a fundamental rule affirming the owner's authority over their property, thereby framing shufʿa as an exception that must be narrowly construed and strictly limited to its established scope (Allama Majlisi, 1983; Hilli, 1999; Maraghei, 1993; Mousavi Bojnourdi, 2002; Naraqi, 1993).

The article then turns to the legal foundations of the conflict within Iranian civil law, where ownership rights, freedom of contract, and the binding force of agreements occupy a central position. Iranian law, influenced by both Islamic jurisprudence and modern civil law traditions, recognizes the right of preemption as an exceptional limitation on contractual freedom, codified under specific and narrowly defined conditions. The study highlights that the legal system seeks to prevent abuse of shufʿa by imposing strict requirements, such as immediacy in exercising the right and limitation to divisible immovable property. These restrictions reflect an underlying legislative intent to safeguard transactional security and protect the legitimate reliance interests of buyers. The article emphasizes that contractual freedom and the principle of pacta sunt servanda (binding force of contracts) remain dominant norms, and any derogation from them must be justified by compelling legal or social considerations. The analysis further demonstrates that Iranian legal doctrine increasingly favors interpretations that reduce uncertainty in transactions, recognizing that excessive or unpredictable application of shufʿa can undermine economic efficiency and public confidence in the legal system. In this context, the balance between individual autonomy and collective interests becomes a defining feature of judicial and legislative approaches to preemption (Javanmardi, 2001; Katouzian, 2011, 2022).

A significant portion of the study is devoted to the critical analysis of Unified Judicial Precedent No. 1104 of the Iranian Supreme Court, which serves as a pivotal case in clarifying the procedural and substantive dimensions of shufʿa. The ruling affirms that the right of preemption, being contrary to the general principle of ownership stability, must be interpreted restrictively, and that the seller must be joined as a necessary party in litigation concerning the exercise of shufʿa. The Court's reasoning underscores that prior refusal by the co-owner to purchase the share may preclude the formation of the right altogether, thereby preventing its later invocation. The article situates this precedent within a broader doctrinal framework that prioritizes legal certainty and procedural fairness, arguing that the Court's approach reflects an effort to curb opportunistic uses of shufʿa while preserving its core protective function. By endorsing a restrictive and principled interpretation, the precedent contributes to harmonizing jurisprudential theory with practical legal needs, reinforcing the idea that exceptional rights must not destabilize the broader system of property and contract law (Katouzian, 1992).

The study further identifies several practical and theoretical challenges arising from the coexistence of shufʿa and contractual rights, including divergent jurisprudential interpretations, ambiguity in the scope of application, and potential threats to transactional security. The multiplicity of doctrinal views among jurists and legal scholars has led to inconsistent applications, thereby complicating legal predictability. The article also highlights concerns regarding the timing of exercising shufʿa, the role of good faith, and the risk of instrumentalizing preemption as a tool for strategic obstruction rather than genuine protection. In response, the authors propose a set of corrective strategies, such as clearer statutory definitions, mandatory prior notification mechanisms, and reinforced emphasis on good faith and proportionality. These measures aim to ensure that shufʿa operates as a narrowly tailored remedy rather than a disruptive force within the property regime. The discussion situates

these proposals within contemporary debates on balancing private autonomy with social responsibility, emphasizing that sustainable legal solutions must integrate doctrinal coherence with socio-economic realities (Ayati & Montazeri, 2016; Hajian Foroushani & Hamidi, 2023; Karimi et al., 2022; Kazemi Nafchi et al., 2020; Samadzadeh Khameneh et al., 2023).

In conclusion, the article demonstrates that the conflict between the rights of the contracting parties and the right of preemption is not merely a technical legal issue but a reflection of deeper normative tensions within Iranian jurisprudence and civil law. The right of preemption, while grounded in legitimate concerns of harm prevention and social cohesion, must be carefully circumscribed to avoid undermining contractual certainty and ownership stability. Achieving a durable balance requires interpretive restraint, principled judicial reasoning, and continuous refinement of legal standards to ensure that neither individual autonomy nor collective protection is sacrificed disproportionately.

References

Akhund Khorasani, M. K. (1986). *Annotations on al-Makasib*. Ministry of Culture and Islamic Guidance.

Allama Majlisi, M. B. (1983). *Bihar al-Anwar* (Vol. 2). Al-Wafa Institute.

Ayati, S. M. R., & Montazeri, Z. (2016). The status of the transfer of the Right of Pre-emption from the perspective of Jurisprudence and Civil Law. *Knowledge of Civil Law*, *5*(1).

Emami, S. H. (2011). *Civil Law* (Vol. 1). Islamiyyeh Publications.

Hajian Foroushani, Z., & Hamidi, M. R. (2023). The legal status of the customer in the assumption of the ward's best interest in exercising or waiving the Right of Pre-emption. *Jurisprudence and the Foundations of Islamic Law*, *56*(2).

Hilli, A.-A. (1999). *Tadhkirat al-Fuqaha* (Vol. 1). Al-Bayt Institute.

Hosseini, S. H. (2020). The priority of public rights over private property from the perspective of Jurisprudence and Law. International Conference on Jurisprudence, Law, Psychology, and Educational Sciences,

Hurr al-Amili, M. *Wasa'il al-Shia* (Vol. 8). Dar Ihya al-Turath al-Arabi.

Ibn Qudamah, A. (1983). *Al-Mughni* (Vol. 5). Dar al-Kutub al-Ilmiyyah.

Javanmardi, N. (2001). The nature of fulfillment of obligations and examining its instances in Iranian law. *Research in Law and Politics*(4).

Karimi, Z. S., Tajik, A., & Esmaeili Daemi, M. (2022). Differences in the effects of Pre-emption from the perspective of Property Law and the "No Harm" (La Darar) Rule. 2nd International Conference on Research Findings in Law and Judicial Sciences,

Katouzian, N. (1992). *Unilateral Acts (Iqa'): General Theory of Specified Unilateral Acts*. Yalda Publishing.

Katouzian, N. (2011). *Philosophy of Law* (Vol. 1). Entishar Co.

Katouzian, N. (2022). *General Rules of Contracts* (Vol. 1). Entishar Co.

Kazemi Nafchi, M. R., Nasiran, D., Mahdavhavi, S. M. H., & Abbasian, R. (2020). Examining the Right of Pre-emption in movable and indivisible immovable property in Shia and Sunni Jurisprudence. *Jurisprudential Foundations of Islamic Law*, *13*(26).

Khanlari Behnimiri, H. (2021). The transferability of the Right of Pre-emption from the perspective of Islamic Schools of Jurisprudence and Iranian Law. *Comparative Jurisprudence*, *9*(17).

Maraghei, M. A. (1993). *Al-Anawin* (Vol. 1). Islamic Publications.

Mohaqeq Damad, S. M. (1986). *Rules of Jurisprudence* (Vol. 61). Islamic Sciences Publication Center.

Mohaqeq Damad, S. M. (2005). *Unilateral Acts (Iqa'): Exercising Pre-emption*. Islamic Sciences Publication Center.

Mohaqeq Damad, S. M. (2009). *Rules of Jurisprudence: Civil Section* (Vol. 4). Islamic Sciences Publication Center.

Mohaqeq Karaki, A. (1994). *Jami' al-Maqasid fi Sharh al-Qawa'id* (Vol. 6). Al-Bayt Institute.

Mousavi Bojnourdi, S. M. (1993). *Al-Qawa'id al-Fiqhiyyah* (Vol. 2). Ismaeilian Press.

Mousavi Bojnourdi, S. M. (2002). *Comparative Jurisprudence: Criminal Section*. SAMT Publications.

Naraqi, A. (1993). *Awa'id al-Ayyam*. Islamic Propagation Office.

Samadzadeh Khameneh, L., Yaqouti, I., & Naqibi, S. A. (2023). The position of social expediency in the theory of Wilayat al-Faqih. *Interdisciplinary Studies of Jurisprudence*(10).

Subhi Mahmasani, R. (1975). *The Philosophy of Jurisprudence in Islam*. Dar al-Ilm.

Taheri, H. (1997). *Civil Law* (Vol. 1). Islamic Publications Office.

Yazdanian, A. (2009). Differences in the effects of Pre-emption from the perspective of Property Law and the "No Harm" Rule. *Articles and Reviews*, *38*(3).