مجله علمی پژوهش در حقوق، فقه، فلسفه و الهیات ، شماره ۱۶ ، تابستان ۱۳۹۸جلد۲، ص ۴۶-۳۶
http://www.jrse.ir

بررسی شرایط حق شفعه از منظر فــقه امــامــیه و حقوق مدنی

مجله علمی پژوهش در حقوق، فقه، فلسفه و الهیات (سال پنجم)
شماره ۱۶ / تابستان ۱۳۹۸ / ص ۴۶-۳۶

خلیل اله احمدوند[۱]، فرشته عزیزی جوبشهر[۲]
[۱]استاد یاردانشگاه رازی کرمانشاه
[۲] دانشجو دانشگاه رازی کرمانشاه

نویسنده مسئول:
خلیل اله احمدوند

چکیده

یکی از مباحث فقه و حقوق مدنی شفعه است . از دیدگاه قانون مدنی ایران ، یکی از اسباب چهارگانهٔ مالکیت ، اعمال شفعه است که به موجب آن شفیع مالک سهم شریکش می گردد. بنابر ماده ۸۰۸ قانون مدنی « هرگاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دونفر مشترک باشد و یکی از دو شریک ، سهم خود را به قصد فروش (بیع) به شخص ثالثی منتقل کند شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و حصهٔ مبیعه را تملک کند » اینکه شفعه و حق ناشی از آن ماهیت مالی است ، طبعاً در بحث اموال قرار می گیرد و حق شفعه از روی اجبار و اختیار قابل انتقال به غیر است ، و از آنجا که شفعه و مانند آن نوعی حق برای دارنده آن محسوب می شود ، مبحث چگونگی ماهیت این حق و بررسی شرایط فقهی آن از مباحث مهم آن می باشد . حق شفعه تنها در بیع است بخاطر اینکه انتقال سهم با بیع است . در مهریه ، صدفه وهبه و صلح شفعه بوجود نمی آید این نظر مشهور فقهای امامیه است و اجماع هم ممکن است باشد و دلیل صریحی بر آن وجود ندارد و فقط روایات ذکر بیع را در بر دارند.در این تحقیق بر آنیم تا شرایط حق شفعه رااز منظر فقه امامیه و قانون مدنی بررسی کرده ودر خصوص امکان تعدی آن از بیع به سایر عقود هم اظهار نظر نمائیم.

کلید واژه ها : حق، شفعه، مشاع، بیع، شریک، قانون مدنی.

مجله علمی پژوهش در حقوق، فقه، فلسفه و الهیات ، شماره ۱۶ ، تابستان ۱۳۹۸جلد۲، ص ۴۶-۳۶
http://www.jrse.ir

مقدمه

مبحث حق شفعه ، اسباب و چگونگی اخذ آن و شرایط شفیع در فقه اسلامی و در حقوق مدنی ایران مطرح شده است حق شفعه در پیش از اسلام وجود داشته مخصوصاً در حقوق رم قدیم و حقوق قدیم فرانسه و کشورهای غربی که تحت تأثیر قانون رم بودند ، در موارد زیادی دربارهٔ این حق بحث کرده اند ولی براساس نیازهای امروز و همزمان با پیچیدگی های جوامع تغییراتی یافته است .

شفعه دارای اوصافی است که از موارد اسباب تملک شفیع می باشد.اعمال و اخذ به شفعه در ردیف احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء مباحه و عقود ، همچنین تعهدات وارث دانسته شده است . مبحث ما در مورد بررسی شرایط حق شفعه در فقه امامیه و حقوق مدنی است که موضوع انتقال حق شفعه در فقه اسلام مبتنی بر قاعدهٔ لاضرر است و مشروعیت آن بر پایه ((بنای عقلا و عرف است که جعل حق شفعه برای جبران ضرر ناشی از شرکت و جبران ناشی از تقسیم است نه جلب منفعت .)) بحث اصلی در بعضی از شروط این حق است که عبارتند از : غیرمنقول بودن و عدم تعدد شفیع و انتقال به سبب بیع و عدم افراز سهم که آیا در سایر عقود هم می توان قائل به چنین حقی شد ونیز در اموال منقول یا در صورت متعددبودن شفیع آن می توان حق شفعه را پذیرفت؟.

معنای حق و تعریف حق

ریشه لغوی حق به معنای ثبوت است لذا عده ای از محققان تمام مشتقات به کار رفته از این واژه را به مناسبتی به همین برگردانده اند . به خصوص اینکه استعمالات فراوان قرآنی از این جهت قابل استشهاد است . مرحوم محقق خوئی به تبع استادش ، محقق اصفهانی ، می فرماید : حق در لغت به معنای ثبوت است لذا صحیح است که آن را بر هرچیزی که در ظرف مناسب خودش تقرر دارد نسبت دهیم ؛ خواه این تقرر تکوینی و در ظرف عالم واقع باشد یا این که تقرر اعتباری و در ظرف عالم اعتبار باشد . بنابراین حق ثبوت اعتباری یک امر وضعی است برای یک شخص که برای او عنوان امتیازی مقرر شده و زمام آن به دستش قرار داده شده و مستلزم وظایف الزامی بر عهده دیگران در قبال صاحب حق مقرر شده است صلاحیت حقوقی در انجام فعل باشد یا آزادی انتخاب یا اهلیت انتفاع یا اولویت یا امر دیگری مانند اینها (شبکه اجتماعی حقوقدانان –فلسفه حقوق کاتوزیان جلد ۱ص۱۴)

گفتار نخست) واژه شفعه و پیشینه تاریخی آن

مبحث نخست) معنای لغوی واصطلاحی شفعه : در لغت به معنای جفت قرار دادن چیزی را با چیز دیگر می گویند بر وزن شعله در اصطلاح عبارت از تملک حصه فروخته شده شریک،بوسیله شریک دیگر می باشد(حقوق مدنی امامی ج ۳ص۹)

شفعه به ضم شین و بر وزن « فعله» از ریشه شفع است . در زبان عربی وقتی چیزی را با چیز دیگر پیوست کنند ، می گویند : «شفعت کذا بکذا » ، یعنی این شی ء را به آن شی ء پیوست کردم ، البته مراد ، مطلق پیوست کردن نیست ، بلکه پیوندی است که از آن تقویت و اعانت حاصل گردد . واژه های « شفاعت » و « شفیع »از همین ریشه اند ، زیرا شفیع با شفاعت خویش ، مشفوع را تقویت و اعانت می کند . در اصطلاح فقهی و حقوقی ، واژه شفعه چندان با معنای لغوی خود بیگانه نیست و « اخذ به شفعه » آن است که کسی سهم شریکش را بگیرد و ضمیمه سهم خویش سازد . بنابراین ، آنچه بعضی پنداشته اند ، ریشه لغوی شفعه یک معنا بیشتر ندارد . **(ایقاع،اخذ به شفعه،محقق داماد ج۱ص۱)**

(مبحث دوم) پیشینه تاریخی شفعه

هرچند منبع موثقی که بیانگر جزئیات موضوع شفعه قبل از اسلام باشد در دست نیست ، ولی نظر به این که یکی از مبانی حق شفعه ، قاعده نفی اضرار به غیر است (**شیخ طوسی ، محمدبن حسن ، تهذیب احکام. ج ۷ ، ص ۱۶۴)**

در حدیث آمده است که : رسول خدا (ص) به شفعه قضاوت کرد و فرمود : ضرر و ضرار در اسلام منتفی است) و این قاعده لاضرر و لاضرار قبل از هرچیز مبتنی بر حکم عقل است (**قواعد فقه –محقق داماد ج۱ص۲)** شاید بتوان نتیجه گرفت که موضوع اخذ به شفعه در جوامع قبل از اسلام نیز اعمال می گردیده است .

الف) شفعه در حقوق رم و فرانسه

در حقوق رم ، شفعه به عنوان یک نهاد حقوقی مطرح بوده و در حقوق قدیم فرانسه نیز به پیروی از حقوق رم ، دامنه وسیعی داشته است ، ولی در حقوق فعلی فرانسه ، شفعه به سه مورد زیر محدود شده است :

الف) شفعه در مورد دعوا ب) شفعه مربوط به ارث ج) شفعه در اشاعه

ـ شفعه در مورد دعوا : قانون مدنی فرانسه ، در ماده ۶۹۹ ، به طرف دعوا حق داده تا چنانچه طرف مقابل ، مال مورد نزاع را در مقابل عوض به غیر منتقل سازد ، با تأدیه قیمت واقعی و مخارج قانونی و نیز خسارت وارد بر خریدار ، مال را تملک کند . علت این حق ظاهراً جلوگیری از رباخواری و سوءِ استفاده کسانی است که با معامله مورد دعوا به اصطلاح شر خری می کنند.(قواعد فقه ،محقق داماد ج۱ص۲)

ـ شفعه مربوط به ارث : این حق از حقوق رم قدیم گرفته شده و امروزه در نظام حقوقی بیشتر کشورهای غربی شناخته شده است . ظاهراً علت این حق ، حفظ اموال و اسرار خانواده ، و از آثار فرهنگ مالکیت خانوادگی است. به موجب ماده «۸۴۱» قانون مدنی فرانسه ، هرگاه یکی از ورثه سهم الارث مشاع خود از ترکه را به اجنبی انتقال دهد ، ورثه دیگر می توانند وجهی را که منتقل الیه پرداخته به وی بپردازند و سهم او را تملک کنند و اجنبی را از شرکت در ما ترک و مالا دخالت در امر خانواده خارج سازند . (**الملکیه والحقوق العینیه ج ۴ ص ۲۱۲**)

شفعه در اشاعه : به موجب ماده ۱۴۰۸ قانون مدنی فرانسه ، چنانچه زن وشوهری در مال غیرمنقول به نحو مشاع شرکت داشته باشند ، در زمان انحلال قرارداد مالی زوجین ، زوجه می تواند مال غیرمنقول را با پرداخت قیمت به نفع خود تملک کند . از میان اقسام فوق ، شفعه مربوط به ارث در حقوق فرانسه با حق شفعه در حقوق اسلامی شباهت دارد ، هر چند که از جهاتی تفاوت دارند ؛ زیرا اولا مختص میراث است و ثانیاً در کلیه اموال اعم از منقول و غیرمنقول جاری است. (**سنهوری . عبدالرزاق . الوسیط فی شرح القانون المدنی ج ۸ ص ۸۵۱**)

ب) شفعه در مذاهب اسلامی

اصل اخذ به شفعه در میان تمام فرق اسلامی رایج است و هیچ یک از فقها آن را مورد تردید و انکار قرار نداده است . البته در مورد جابربن زید و ابابکر اصم گفته شده که این دو با این توجیه که شفعه اضرار به ارباب املاک است ، منکر این نهاد حقوق شده اند ، البته این حکایتی غیرقابل اعتنا است بخصوص که جابربن زید در موردش اتهام خارجی گری نیز هست . (**صاحب جواهر – محمدحسن – جواهرالاحکام ج ۳۷ ص ۲۷۳**)

بنابراین تردیدی در وجود حق اخذ به شفعه در شریعت اسلامی نیست و در میان قوانین مدنی ممالک اسلامی ، تنها قانون مدنی سوریه از نظریه منکرین شفعه پیروی کرده و آن را نفی کرده است. (**البکاء . عدنان . الحق والحکم . ص۱۹۸ و الملکیه فی الشریعه الاسلامیه . ج ۲ ص ۱۹۳**)

اما در حقوق سایر کشورهای اسلامی نظیر مصر ، لبنان و عراق حق شفعه وجود دارد . در قانون مدنی مصر ، علاوه بر حق شفعه موجود در حقوق اسلامی که در اموال غیرمنقول است ، تأسیس دیگری تحت عنوان « استرداد الحصه الشایعه » نیز وجود دارد .(همان)

در ماده ۸۳۸ قانون مدنی لبنان تعبیر حق استرداد نیامده ، اما حق شفعه در کلیه اموال منقول و غیرمنقول مقرر شده است .

گفتار دوم) تعریف و بیان ماهیت حقوقی اخذ به شفعه

مبحث نخست) تعریف اخذ به شفعه

قانون مدنی ایران اخذ به شفعه را در ردیف اسباب تملک ذکر کرده بر اساس ماده ۸۰۸ قانون مدنی « هرگاه مال غیرمنقولی قابل تقسیم بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک ، حصه 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 مبیعه را تملک کند . (یعنی بطور قهری) این حق را حق شفعه و صاحب آن را شفیع می گویند. اخذ به شفعه از احکام استثنایی است . زیرا طبق اصل حقوقی نمی توان ملکی را از ملکیت کسی بدون موافقش خارج نمود. (**حقوق مدنی – امامی ج۳ص۹**)

مبحث دوم) ماهیت حقوقی اخذ به شفعه

الف – اخذ به شفعه ایقاع است

ب – اخذ به شفعه سبب تملک است به موجب ماده ۱۴۰ قانون مدنی ، تملک با اسباب زیر حاصل می شود

۱) احیای اراضی موات و حیازت اشیاء مباح

۲) عقود و تعهدات

۳) اخذ به شفعه

۴) ارث

مجله علمی پژوهش در حقوق، فقه، فلسفه و الهیات ، شماره ۱۶ ، تابستان ۱۳۹۸جلد۲، ص ۴۶-۳۶
http://www.jrse.ir

رابطه اخذ به شفعه و حق شفعه

قانون مدنی ایران ، اخذ به شفعه را در ردیف حیازت ، عقود ، تعهدات وارث از اسباب تملک دانسته ، بدین معنا که تملک یا از طریق اسباب اختیاری (حیازت ، عقود و تعهدات و اخذ به شفعه) صورت می گیرد یا از طریق اسباب قهری یعنی ارث . در حقیقت « حق شفعه » مبنای اخذ به شفعه است و به دیگر سخن اخذ به شفعه ، اعمال حقی است که چون شریک دیگر سهم خود را فروخته پدید آمده و با اعمال حق مزبور ، انتقال وتملک صورت می پذیرد . (**ایقاع ، اخذ به شفعه ، محقق داماد ج۱ص۱۰**)

شفعه تعلق حق شریک است به آن بخشی که در شرکت او فروخته شده است . البته بعضی از فقها با به استناد روایاتی قائل شده اند که با وجود کثرت شرکاشفعه ثابت می شود ولی روایات قوی تری با این روایات معارضه می کنند .(همان ج۱ص۲۵)

شفعه فقط در صورتی است که تنها یک شریک وجود داشته باشد . (بنابراین ، شفعه منحصر به مواردی است که شرکت میان ۲ نفر است.)(همان ج۱ص۲۵)

« شرایط اخذ به شفعه »

شفعه به امور غیر منقول تعلق می گیرد ، مانند زمین و درخت ، آنگاه که به ضمیمهٔ زمین فروخته شود . ۱) عدم تعدد شفیع ۲) انتقال به سبب بیع ۳) عدم افراز سهم (سایت شفعه،جواهر الکلام ،نجفی،ج۳۷ص۲۷۲-۲۶۶)

بنابر قولی شفعه تنها به اموری تعلق می گیرد که تقسیم آن ممکن باشد ؛ و بنابرقول دیگر ، این شرط در متعلق شفعه معتبر نیست . اگر ملک مورد اشتراک ، تقسیم و حصهٔ شرکا جدا شده باشد ، تنها در صورتی شفعه ثابت است که معبر و مجرای آب ، مشترک باشد . شفعه اگر بیش از ۲ نفر باشند برای هیچ یک حق شفعه وجود ندارد . « **وسائل الشیعه- شفعه ، باب ۷**» دلیل آن هم روایت صریحی است از طلحه بن زید که آمده : (فان زاد علی اثنین فلاشفعهٔ)

اگر شفیع ادعا کند که بهای ملک نزدش حاضر نیست ، سه روز به او مهلت داده می شود ، البته در صورتی که خسارتی بر خریدار وارد نیاید . حق شفعه برای کسی که حضور ندارد و غایب است ، ثابت می باشد ؛ و هرگاه از سفر بیاید ، می تواند حق خود را اعمال کند . همچنین حق شفعه برای کودک ، دیوانه و سفیه ثابت است ؛ و ولیّ و سرپرست آنها در صورت مصلحت داشتن ، این حق را اعمال می کند . و در صورتی که ولیّ باشد این حق همچنان برای آنان ثابت می باشد ، و پس از رفع نقصان و حصول کمال ، می توانند این حق را اعمال کنند . حق شفعه با نفس عقد حاصل می شود ، هر چند در آن عقد ، خیار باشد . و در صورت خیاری بودن عقد بیع ، اعمال حق شفعه ، مانع از اعمال خیار نیست . بنابراین ، اگر خریدار و یا فروشنده خیار خود را اعمال کند ، و عقد بیع را فسخ نماید ، شفعه باطل می شود . شفیع نمی تواند حق شفعه را نسبت به بخشی از مبیع اعمال کند ، (بدین صورت که قسمتی از آن را از خریدار باز ستاند ، و قسمت دیگر را در دست او باقی گذارد) ، بلکه یا همه را باز می ستاند ، و یا همه را در اختیار او قرار می دهد . شفیع با همان بهایی که عقد بر آن واقع شده ، حق شفعه را اعمال می کند ، و تنها بهای مبیع بر عهدهٔ شفیع است ، نه امور دیگری از قبیل دلالی و یا حق وکالت یا اجرت شمردن و یا وزن نمودن لازم نیست زیرا این هزینه ها در شمار ثمن نیست اگر چه از توابع آن هستند ، حال اگر بها مثلی باشد ، شفیع باید مثل را بپردازد ؛ و اگر قیمی باشد ، شفیع باید قیمت روز عقد را پرداخت کند . زیرا بایع ، در این زمان مستحق دریافت ثمن شده است و چون امکان دریافت عین ثمن موجود نبوده است ، قیمت ثمن در همان روز ملاک است .

اگر متبایعان پس از عقد ، با توافق یکدیگر ، بیع را فسخ کند ، و یا در اثر ظهور عیب ، یکی از طرفین آن را فسخ کند ، حق شفعه ساقط نشده و همچنان باقی است ، (و بنابراین ، شفیع با اعمال این حق ، می تواند حصهٔ شریک خود را از آنِ خود سازد) . « **لمعه دمشقیه - عاملی (شهید اول)ج۲ص۲۴**»

اگر یکی از شریکین حصهٔ خود را از طریق هبه ، صلح ، صداق قرار دادن و امثال اینها به شخص ثالثی منتقل کند برای شریک دیگری حق شفعه بوجود نمی آید و مورد اتفاق فقها می باشد و از کلام شیخ طوسی اجماع فهمیده می شود (**حدائق الناضره بحرانی ج ۴ ص ۲۶۳**)

از نظر علامه طبق نقل صاحب جواهر و محقق در شرایع به طور خلاصه شفعه عبارت است از استحقاق تملک و انتزاع حصهٔ فروخته شدهٔ شریک به وسیله شریک دیگر))(حقوق مدنی ،طاهری،ج۵ص۱۰). اموال سه دسته اند ۱) یک قسم غیرمنقول ذاتی مثل زمین و قسمی نیز غیرمنقول بواسطهٔ عمل انسان می باشند ، مثل ساختمان ، دیوار درخت و پرده نقاشی و بخشی هم منقول می باشند مانند حیوانات ، لباس و مواد غذایی . حق شفعه در غیرمنقول ذاتی قطعاً جاری است و در غیرمنقول بواسطه عمل انسان اگر به تبع غیرمنقول ذاتی فروخته شود ، مثل اینکه بنا و درخت به تبع زمین فروخته شوند حق شفعه در آنها نیز ثابت است ، ولی اگر مستقلاً فروخته شوند حق شفعه در آنها نیست ؛ اما در

اموال منقول حق شفعه نیست . این سخن طبق قول مشهور است و لذا عده ای از فقها بر اساس روایتی که مشهور آن را ضعیف دانسته اند ، حق شفعه را در اموال منقول نیز جاری دانسته اند . قانون مدنی در این مسأله از قول مشهور تبعیت کرده و در ماده ۸۰۸ اخذ به شفعه را در غیرمنقول ذاتی روا و جاری دانسته و در ماده ۸۰۹ حق شفعه را در غیرمنقول بواسطهٔ عمل انسان تنها به تبع از غیرمنقول ذاتی جاری دانسته است ، چنانکه می گوید : « هرگاه بنا و درخت بدون زمین فروخته شود ، حق شفعه نخواهد بود » قانون مدنی در ماده ۸۱۱ می گوید : اگر حصهٔ یکی از ۲ شریک وقف باشد متولی یا موقوف علیهم حق شفعه ندارند) **(حقوق مدنی طاهری ج۵ص۱۴-۱۱)**

اخذ به شفعه از ایقاعات است چون ایقاع زاییده شده اراده واحد است و اراده دیگری در آن تأثیری ندارد بدین جهت نمی تواند کاشف خارجی در تحقق آن موثر باشد و در ایقاع کاشف فقط جنبه اعلامی و اشهادی دارد لیکن در اخذ به شفعه اراده حقیقی برای ایجاد آن کافی نیست . (**حقوق مدنی نوری ج۱ص۱۹-۱۸)**

« حق شفعه »

حق شفعه ، مانند مال ، به ورثه منتقل می شود ، و میان آنها تقسیم می شود . پس اگر همه ورثه ، غیر از یکی ، از حق خود گذشتند ، آن وارث یا باید حق شفعه را نسبت به همهٔ مال اعمال کند ، و یا آنکه نسبت به هیچ مقداری از آن اعمال نکند و به کلی آن را واگذارد تا از تبعض صفقه علیه مشتری جلوگیری شود .

لازم است شفیع ابتدا بها را به مشتری تحویل دهد ، و سپس مبیع را دریافت کند ، مگر آنکه مشتری رضایت دهد که بها در ذمهٔ شفیع باشد . اخذ به شفعه تنها پس از آگاهی شفیع از مقدار و جنس بهای (جزء فروخته شده) صحیح است . پس اگر شفیع پیش از آگاهی از آن ، حق خود را اعمال کند ، لغو و بی اثر خواهد بود؛ حتی اگر بگوید : « مبیع را اخذ می کنم به هر مقداری که بهای آن باشد » زیرا موجب عذر می شود؛ ولی این کار باعث از بین رفتن حق شفعه شریک نمی شود ، اگر شریک سهم خود را ببخشد ، یا مصالحه کند ، و یا آن را مهر همسر خود قرار دهد ، حق شفعه برای شریک دیگر ثابت نخواهد بود . در صورتی که خریدار ببخشد و ذمهٔ او را نسبت به آن بری کند ، شفیع در ازای اعمال حق شفعه ، باید همهٔ آن بها را بپردازد ، و یا آنکه از اعمال حق شفعه صرف نظر کند . اگر میان شفیع و خریدار در مورد بهای مبیع اختلاف افتد ، خریدار قسم می خورد . اگر شخص ادعا کند که شریک او سهم خود را پس از او خریده است ، (و در نتیجه او حق شفعه نسبت به سهم شریک خود دارد ، مانند آنکه کسی که مالک ۶ دانگ یک قطعه زمین صدمتری است ، نیمی از آن را به حسن و نیمی از آن را به حسین بفروشد ، و آنگاه حسن ادعا کند که حسین پس از او نیمی از زمین را خریده است و در نتیجه نسبت به سهم او حق شفعه دارد .) در این صورت شریک قسم می خورد ؛ و همین اندازه کفایت می کند که بر نفی شفعه قسم بخورد . اگر هر دو شریک مدعی شوند که پیش از دیگری سهم خود را خریده اند ، هر دو قسم می خورند ، و حق شفعه برای هیچ یک ثابت نمی شود . (لمعه دمشقیه شهید اول ج۲ص۲۶-۲۴)

« فوری بودن حق شفعه »

بنابر نظر اشهر از دو نظر موجود ، حق شفعه فوری است ؛ زیرا در مخالفت با اصل ، باید به مورد توافق اکتفا نمود . همچنین روایت شده که شفعه مانند گشودن بند از پای شتر است و نیز به دلیل اینکه حق شفعه برای دفع ضرر تشریع شده است و ممکن است در اثر تأخیر ، ضرر بیشتری به مشتری برسد ؛ چه آنکه اگر مشتری بخواهد در مال خود تصرف کند ، این تصرف ، شی را در معرض نقصان قرار می دهد و اگر بخواهد آن را بدون استفاده رها کند ، ملکیت او بدون فایده خواهد بود . و گفته شده است ؛ حق شفعه فوری نیست ؛ زیرا حقی که از قبل ثابت گردیده است استصحاب می شود و اصل نیز عدم فوریت است ، بنابراین ، استصحاب ، مورد بحث را از شمول اصل (عدم جواز تصرف در ملک غیر) خارج می کند و روایت فوق الذکر نیز تنها از طریق اهل سنت روایت شده است . بنابراین اگر شفیع از فوریت حق شفعه آگاه باشد و از روی علم و اختیار از حق خود استفاده نکند ، شفعه از بین می رود ، اما اگر کسی به فوری بودن شفعه جاهل است ، مانند کسی که به اصل حق جاهل است و نیز شخصی که این دو امر را فراموش کرده ، معذور است و ادعای جهل در حق کسی که این احتمال در مورداو داده می شود پذیرفته می گردد . **« فقه استدلالی – امینی – آیتی ج۱ص۴۱۵-۴۱۴»**

حق شفعه تنهادر بیع مشاعی ثابت است که مال بین دو نفر مشترک باشد ، پس اگر مشترک بین سه نفر یا بیشتر باشد حق شفعه نیست ، و علی الظاهر هر چند اینکه فروشنده یک نفر باشد و شریک دو نفر و یا فروشنده دونفر باشد و شریک یک نفر ، بله اگر ملک مشاع در اول مشترک بین دو نفر بوده و یکی از دو شریک سهم خود را یا دفعتاً یا به تدریج به دونفر فروخته و درنتیجه شرکاء سه نفر شده اند حق شفعه نزدیک اول محفوظ است. چیزی که هست آیا با حق شفعه می تواند سهم یک شریک جدید را تملک کند و سهم آن دیگری را رها سازد یا

آنکه اگر خواست حق الشفعه اش را اعمال کند باید نسبت به سهم هر دو شریک جدید اعمال نماید؟ دو وجه بلکه دو قول است که قول اول خالی از قوت نیست .(تحریرالوسیله-امام ره ج۳ص۹۱-۹۰)

حق شفعه با همسایه بودن ثابت نمی شود بنابراین اگر شخصی خانه و یا مسکونی خود را بفروشد همسایه اش حق شفعه ندارد . اگر شفیع عاجز از پرداخت بها باشد شفعه ندارد هر چند که ضامن بیاورد و یا رهن بسپارد مگر آنکه مشتری حاضر شود که صبر کند . اگر شفیع کافر باشد علیه مشتری مسلمان حق شفعه ندارد هر چند که مشتری مسلمان آن ملک را از کافر خریده باشد .

اگر شفیع قبل از اخذ به شفعه سهم ملک خود را بفروشد ظاهراً دیگر حق الشفعه ای باقی نمی ماند مخصوصاً اگر می دانسته که چنین حقی را داشته است . **(همان ج۳ ص۹۶)**

« مستحق شفعه و مورد آن»

در کتاب العوالی از پیامبراکرم«ص» روایت می شود که فرمود « شریک حق شفعه دارد و شفعه در هر چیزی هست»(منابع فقه شیعه بروجردی ج۲۴ص۱۹۹)

سکونی از امام صادق(ع) روایت می کند که فرمود : « یهودیان و مسیحیان حق شفعه ندارند . و فرمود : حق شفعه فقط برای شریکی است که مال شراکتی را تقسیم نکرده است . (در فقه الرضا آمده : یهودیان ، مسیحیان و اهل سنت ، حق شفعه ندارند) و امام صادق (ع) فرمود : هرگاه مال ، افراز و حدود تعیین شود شفعه ای وجود ندارد و شفعه تنها برای شریکی است که تقسیم نکرده است .

عبدالله بن سنان از امام صادق«ع» روایت می کند که فرمود : « شفعه فقط برای دو شریک پیش از تقسیم است ، پس آنگاه که سه نفر شوند برای هیچ یک از آنها حق شفیع نیست» **(همان)**

« در شفعه گرفتن »

زیاده از ۲ شریک نباشند و بعضی از مجتهدین برآنند که در غیرحیوان زیاده از ۲ شریک را شفعه می رسد ،(احوط عدم ثبوت شفعه است در زاید بر دو شریک مطلقا (تویسرکانی)) اما در حیوان زیاده از ۲ شریک را شفعه نمی رسد .

بعضی از مجتهدین گفته اند که هبهٔ معوّضه شفعه دارد .حصّهٔ شریکی که شفعه می طلبد وقف نباشد چه هرگاه وقف باشد او را شفعه نمی رسد . و سید مرتضی «ره» گفته که : هرگاه آن کسی که وقف بر او شده یک کس بیش نباشد او را شفعه می رسد و در صورتی که بیع وقف اولادی جایز است - شریک او شفعه می گیرد . هریک از ۲شریک مقدم باشد در خریدن ، چه هرگاه هردو به یکدفعه خریده باشند ، هیچ کدام را شفعه نمی رسد و همچنین در صورتی که یکی پیش تر خریده باشد متاخر را شفعه نمی رسد . آن شخصی که شفعه می طلبد می باید عالم به قیمت آن باشد و عالم به قیمتی که شریک او آن را فروخته است نیز باشد ، چه با جهالت هر دو او را شفعه گرفتن صحیح نیست . چیزی که در دست مشتری پیش از آنکه شفعه بطلبد تلف نشده باشد چه اگر تلف شده باشد شفعه ساقط است .

اگر طالب شفعه طفل یا دیوانه یا بیمار یا بیهوش یا محبوس باشد شفعهٔ ایشان ساقط نمی شود بلکه هر گاه عالم شوند می توانند شفعه را بگیرند . **(جامع عباسی وتکمیل آن - محشی؛ ط - جدیدج۱ص۵۱۹-۵۱۷)**

نظر فقهای اهل سنت

بعضی از فقهای اهل سنت موافق نظریهٔ مشهور امامیه می باشند **(المحلی ابن حزم ج ۹ ص ۱۰۸)** ولی علمای حنفی و حنبلی در معاملات معوضه که در حکم بیع می باشد ، مانند وهبهٔ مشروط، شفعه را ثابت می داند و در موارد صداق و یا صلح دیه نفی می کنند . اما علمای مالکی تنها در انتقالات بلاعوض مانند وصیت، صدقه ، میراث شفعه را نفی نموده و در سایر معاملات مالی و غیرمالی ثابت دانسته اند .(المغنی -ابن قدامه ج۵)

شرایط شفیع در اخذ به شفعه

الف) قادر بودن بر تأدیه ثمن . اگر شفیع قادر بر ادای ثمن نباشد هر چند برای آن رهن با ضامن بدهد حق اخذ به شفعه را ندارد مگر مشتری به رهن یا ضمانت رضایت دهد . زیرا قانون حق شفعه را برای رفع ضرر ناشی از شرکت برای شریک قرار داده است پس نباید این رفع ضرر

منشأ پیدایش ضرر برای مشتری باشد . دادن حق شفعه به شریک معسر و نادار ، موجب ضرر مشتری است و رفع ضرر از شریک اولی از رفع ضرر از مشتری نیست . به همین جهت حقوقدانان اسلامی در صورت دارا بودن شریک و اهمال و مماطله او حق شفعه او را ساقط می دانندزیرا باعث ضرر مشتری می شود .

ب) واحد بودن شفیع

ج) مسلمان بودن شفیع مستند آن آیه شریفه «لن یجعل الله للکافرین علی المومنین سبیلا»(**سوره نساء آیه ۱۴۱**)

د) اهلیت شفیع زیرا اگر شفیع مجنون و سفیه یا صغیر حق پرداخت ثمن به مشتری را نداشته باشد تا بتواند اخذ به شفعه نماید باید اولیای آنها اجرای حق نمایند نه خودشان . چون اعمال و اجرای این حق مستلزم تصرف مالی است و نیاز به اهلیت دارد . (**حقوق مدنی – طاهری ج۵ص۱۸-۱۶**)

عقد یا ایقاع بودن شفعه

اخذ به شفعه از ایقاعات است ؛ از این رو نیازی به قبول خریدار نیست . اخذ به شفعه با فعل و قول تحقق می یابد . فعل بدین گونه است که مشتری سهمی را که خریداری کرده در ازای دریافت بهای آن از شفیع به وی تحویل می دهد و یا در صورت عدم پرداخت آن از سوی شفیع ، راضی به صبر می شود ، و قول با گفتن الفاظ بیانگر آن – همچون : گرفتم و تملک کردم – با پرداخت بها یا راضی شدن مشتری به صبر ، تحقق می یابد . بنابراین بر صرف گفتن الفاظ دلالت کننده بر اخذ به شفعه ، بدون پرداخت بها یا راضی شدن خریدار به صبر ، اثری مترتب نمی گردد.(**سایت شفعه جواهر الکلام ج۳۷ص۳۳۱-۳۳۰**)

شفعه و ابطال تصرفات

با اعمال حق شفعه توسط شفیع ، همه تصرفاتی که خریدار نسبت به مورد شفعه انجام داده ، مانند وقف کردن و یا مسجد قرار دادن آن ، باطل و بی اثر خواهد شد . شفیع مجاز است مورد شفعه را تنها از خریدار مطالبه کند و حق ندارد به فروشنده رجوع نماید . همچنین نمی تواند معامله انجام گرفته بین آن دو را فسخ کند .(همان ص۳۵۶-۳۵۳)

علم شفیع به مقدارثمن و مثمن

آیا در اخذ به شفعه علم شفیع به ثمن (بهای پرداختی) و مثممن (مورد شفعه) شرط است یا نه ؟ جمعی از فقها علم شفیع به ثمن و برخی دیگر به ثمن و مثمن را شرط دانسته اند . در مقابل برخی هیچ کدام را شرط صحت اخذ به شفعه ندانسته اند .(همان ص۳۸۲-۳۸۰)

ازبین نرفتن حق شفعه با اقاله

حق شفعه با اقاله (فسخ) دو طرف معامله از بین نمی رود ؛ زیرا ثبوت حق شفعه برای شفیع با عقد بوده و آن دو نمی توانند آن را با اقاله اسقاط کنند .(همان ص۳۴۷)

اسقاط حق شفعه

حق شفعه پس از ثبوت آن قابل اسقاط است و با هرچه که بیانگر صرف نظر کردن از آن باشد،اسقاط می گردد ؛ لیکن در اینکه حق شفعه قبل از ثبوت آن ، با اسقاط آن قبل از فروش مورد شفعه ، ساقط می شود یا نه ؟ اختلاف است . آیا صرف شاهد بودن بر معامله یا تبریک گفتن به خریدار یا فروشنده و یا اجازه معامله دادن به یکی از آن دو ، اسقاط حق شفعه به شمار می رود ؟ مسئله اختلافی است . (**سایت شفعه جواهر الکلام ج۳۷ص۴۳۳-۴۳۲**)

عدم جواز اقاله بایع با شفیع

بایع نمی تواند پس از اخذ به شفعه معامله را با شفیع اقاله کند ؛ زیرا اقاله طبق ماده ۲۸۲ ق . م که گفت : بعد از معامله ، طرفین می توانند به تراضی ، آن را اقاله و تفاسخ کنند)) تنها بین متعاملین واقع شود و شفیع ، طرف معامله نیست تا بایع بتواند با او اقاله کند ، بلکه آن که طرف معامله بایع است مشتری است نه شفیع(حقوق مدنی –طاهری ج۵ص۹)

موارد سقوط ، اسقاط و بطلان حق شفعه

قانون مدنی ، تنها در یک ماده به قابل اسقاط بودن حق شفعه اشاره کرده و به موارد بطلان یا سقوط آن اشاره ای ندارد . با مراجعه به کتب فقه معلوم می شود که حق شفعه در مواردی ساقط و یا باطل می گردد.

یک : تأخیر در اخذ به شفعه موجب سقوط آن است

دوم : فروش سهم شفیع با علم به شفعه موجب سقوط آن است.

سوم : تلف مبیع قبل از اخذ به شفعه موجب سقوط آن است .

چهارم : مصالحه شفیع با مشتری نسبت به حق شفعه موجب سقوط آن است .

پنجم : استیذان از شفیع و رضای او نسبت به فروش سهام مشاع موجب سقوط حق شفعه اوست .

ششم : انفساخ بیع موجب سقوط حق شفعه است .

هفتم : تلف ثمن قبل از قبض موجب بطلان بیع و حق شفعه است .

هشتم : مستحق للغیر در آمدن ثمن و عدم امضای صاحب آن موجب بطلان بیع و حق شفعه است.

نهم : حق شفعه قابل اسقاط است . خواه به لفظ مثل اخذ به شفعه نمی کنم (شفیع پس از بیع به مشتری) یا فعل باشد که شفیع پس از اطلاع از بیع شریک ، سهم خود را به دیگری بفروشد زیرا فروش سهم او دلیل بر اسقاط حق شفعه است. و شفعه از جمله حقوق مالی است که همانند سایر حقوق قابل اسقاط است.(همان)

مسائلی چند در رابطه با حق شفعه

الف) حق شفعه از آثار بیع صحیح است.

ب) حق شفعه ازجمله حقوق مالی است.

ج) حق شفعه ازجمله حقوق عینی است .

د) اخذ به شفعه ایقاع است نه عقد .

عقد با دو اراده تحقق پیدا می کند در حالی که ایقاع تنها با یک اراده حاصل می شود . چون اخذ به شفعه تنها با ارادهٔ شفیع به تملک مبیع در می آید ، یعنی شفیع اراده می کند که مبیع را در مقابل ثمن المثل به ملکیت خود درآورد و با پیدایش اراده شفیع ، ملکیت حاصل می شود و نیازی به رضایت و قبول مشتری نیست ، قهراً از مصادیق ایقاع خواهد بود نه عقد . (**حقوق مدنی ، طاهری ، ج۵ ص ۹)**

عیب و تلف مورد شفعه

الف) معیوب بودن مبیع در زمان بیع : پس از اخذ به شفعه معلوم شود که مبیع قبل از بیع معیوب بوده چندحالت است

اول : مشتری در هنگام بیع ، و شفیع در حین اخذ به شفعه عالم به عیب باشد در این صورت مشتری و شفیع حق فسخ معامله را و مطالبه ارش را ندارند.

دوم : هم مشتری و هم شفیع هردو در هنگام بیع واخذ به شفعه جاهل به عیب باشند . دراین صورت هم شفیع می تواند شفعه را فسخ وهم مشتری می تواند بیع را فسخ کند.

سوم : اگر شفیع جاهل به عیب ولی مشتری عالم باشد و یا حق خیار خود را ساقط کرده باشد ، فقها معتقدند که شفیع حق فسخ شفعه و رد ثمن از مشتری را خواهد داشت ، هرچند مشتری حق فسخ بیع را ندارد ؛ زیرا خیار عیب تنها در صورت جهل به آن تحقق پیدا می کند .

چهارم : هرگاه شفیع در حین اخذ به شفعه عالم به عیب باشد ، ولی مشتری در هنگام بیع جاهل به آن باشد ، شفیع حق فسخ نخواهد داشت زیرا با علم به عیب مبیع ، راضی به اخذ شفعه شده است و خیار عیب تنها در صورت جهل به آن است . در این صورت مشتری نیز حق فسخ بیع را نخواهد داشت ، زیرا مبیع با اخذ به شفعه از ملکیت او خارج شده است ، بلکه می تواند از بایع ارش بگیرد . ارش از بابت ثمن المثل محسوب می شود یعنی اگر شفیع ثمن المثل پرداخته باشد به مقدار ارش مسترد می دارد و چنانچه نپرداخته است ، پس از کسر ارش ، بقیه را به مشتری می دهد ؛ چون ثمن پرداختی مشتری به بایع در حقیقت پس از کسر ارش است گرچه ارش برای جبران ضرر مشتری است .(همان)

ب : تلف مورد شفعه قبل از تسلیم مبیع به مشتری .

در صورتی که شفیع قبل از تسلیم مبیع از ناحیهٔ بایع به مشتری ، اخذ به شفعه نماید و سپس مبیع نزد بایع تلف گردد ، بیع و شفعه ، منفسخ می شوند و بایع ثمن را به مشتری و مشتری ثمن المثل را که از شفیع دریافت داشته است به او مسترد می دارد .

ج : عیب و تلف مورد شفعه نزد مشتری ۲صورت است اول تلف و عیب قبل از اخذ به شفعه دوم تلف و عیب پس از اخذ به شفعه صورت اول مشتری هیچ ضمانی ندارد در صورت دوم باید تمامی ثمن المثل را به مشتری بپردازد و حق مطالبه ارش را ندارد زیرا اولاً عیب در ملک مشتری حادث شده ثانیاً اصل عدم استحقاق مطالبه ارش است ثالثاً اخذ به شفعه بر خلاف قاعده است و تنها در مورد پرداخت تمام ثمن المثل اجازه داده شده لذا نمی توان به شفیع باتقلیل ثمن المثل اجازه اخذ به شفعه داد.

انتقال حق فروش به ورثه دراین مورد اختلاف است بعضیها مانند شیخ طوسی و ابن حمزه و شیخ طبرسی بخاطر روایتی که از معصوم نقل شده ، شفعه را قابل ارث نمی دانند ؛ ولی مشهور فقها بخاطر ضعف آن روایت و تمسک به عمومات ارث ، قائل به توریث شده اند . قانون مدنی در اینجا از مشهور تبعیت کرده و حق شفعه را قابل انتقال به وارث دانسته است .

درباره شفعه آیاتی که بر خصوص آن به صراحت دلالت کند نیست لیکن چون گاهی از شرکت می آید از آیاتی که به طور عموم بر رفع ضرر دلالت دارد می توان استفاده کرد و بدانها استدلال کرد. ۱) آیه ۷۸سوره حج و ما جعل علیکم فی الدین من حرج ۲) آیه ۲۲۰سوره بقره ولو شاء الله لَأعنتکم ۳) آیه ۱۸۵سوره بقره یریدالله بکم الیسر ولا یرید بکم العسر« **ادوار فقه- خراسانی ج۲ص۱۳۸**»

آیا در بیع جانداران شفعه به وجود می آید؟ برخی از فقهای امامیه شفعه را در بیع برده جاری دانسته اند ولی در بیع دیگر جانداران جاری ندانسته اند و مستند آن صحیحه حلبی است از امام صادق(ع) ، آیا در حیوان شفعه وجود دارد؟ امام «ع» فرموده است : خیر . (همان ج۱ص۲۰۶)

در بیع میوه بر درخت خرما یا درختان دیگر شفعه به وجود نمی آید هر چند به ضمیمهٔ درخت و زمین فروخته شود . چون شرط شفعه غیرمنقول است ولی میوه در حکم منقول است ، منظور دوام آن بر درخت نیست ، میوه موعد معین دارد و میوه در مفهوم بستان نیست پس در بیع اصلی داخل نمی شود . شفعه تنها در بیع به وجود می آید این عقیده مشهور فقهای امامیه است ، ممکن است اجماع هم باشد ولی دلیل صریحی بر آن وجود ندارد و فقط روایات ذکر بیع را در بر دارند. هرگاه خانه ای وقف و سهمی از آن آزاد باشد و سهم آزاد فروخته شود موقوف علیه حق شفعه پیدا نمی کند. « **وصایا و شفعه محمدی ج۱ص۲۱۳-۲۰۹**»

نتیجه گیری

حق شفعه از جمله اسباب تملک در حقوق مدنی شناخته شده است بحث ما در مورد بررسی شرایط حق شفعه در منظر فقهای امامیه است و منشأ آن نیز بحث مالی بودن و تبعات پیرامون آن می باشد فرق حق شفعه با سایر حقوق مالی در این است که این حقوق فی نفسه قابل انتقال هستند و به ارث می رسند اما حق شفعه که حکمت آن رفع ضرر از شریک دیگر است فاقد این جنبه می باشد . و شفعه در اموال غیر منقول ذاتی مثل زمین است و درخت آنگاه که به ضمیمه زمین فروخته شود و بر سایر اموال منقول و نیز اسناد مالی سرایت نمی دهیم. و در اموال مشاع است و در املاکی که سهم شریک تقسیم شده باشد تنها در صورتی است که معبر و مجرای آب مشترک باشد و اگر بیش از دو نفر باشند حق شفعه ثابت نمی شود و بنابر روایت پیامبر(ص) شفعه در هر چیزی است و شفعه در مال افراز و تعیین شده وجود ندارد و تنها برای شریکی که مشاع هست ثابت می شود.

حق شفعه از آثار بیع صحیح و حقوق عینی است و شرط انتقال سهم با بیع است پس اگر آن را مهر یا صدقه یا هبه یا صلح قرار دهد شفعه به وجود نمی آید . این عقیده مشهور فقهای امامیه است که ممکن است اجماع هم باشد ولی دلیل صریحی بر آن وجود ندارد و فقط روایات ذکر بیع را در بردارند واین منافات ندارد که در غیر بیع هم به وجود آید و به همین جهت ابن جنید مخالفت کرده و آن را ثابت دانسته است به سبب مطلق نقل حتی با هبهٔ معوّض یا غیرمعوّض، دلیلی که موجب تخصیص باشد وجود ندارد و به جهت این که همهٔ این موارد مشترک اند در حکمت وجود شفعه و آن دفع ضرر است از شریک. ولی اگر ابن جنید شفعه را به عقود معاوضی اختصاص می داد ، همانگونه که عامّه می گویند بهتر می بود زیرا بعید است که شفیع مورد هبه را بدون عوض بگیرد و این از مقتضای عقد بیرون است.و حق شفعه در اموال غیر منقول به استناد اصل عدم تسلط مسلمان بر مسلمان است و برای دو نفر بر اساس روایات می باشد . دلیل بر عدم ثبوت شفعه در عقود غیرمعاوضی صرف صحیحه ابی بصیر از امام باقر(ع) است.

منابع و مآخذ:

۱)قرآن کریم سوره مبارکه نساء آیه ۱۴۱،قمشه ایی ،مهدی الهی
۲) ابن حزم – ابومحمد علی بن احمد بن سعید-المحلی بالآثار- الناشر: دارالفکر- بیروت- الطبعه: بدون الطبعه – ج۸
۳) ابن قدامه – عبدالله بن احمدبن محمدبن قدامه- عبدالله بن احمدبن قدامه- المغنی- تحقیق جمعی از علما- بیروت دارالکتب العربی- بی تا
۴) امامی- سیدحسن- حقوق مدنی«شفعه –وصایا-ارث »- انتشارات: اسلامیۀ- تهران- ایران ه . ق جلد۳
۵) امینی و آیتی- علیرضا و محمدرضا- فقه استدلالی ترجمه تحریر الروضۀ فی شرح المعۀ ،ناشر: کتاب طه- نوبت ۲۳تابستان ۱۳۹۲
۶)بروجردی-سیدحسین- منابع فقه شیعه – ناشر: انتشارات فرهنگ سبز- چاپ: اول۱۳۸۸ جلد۲۴
۷) بحرانی-یوسف بن احمد- حدائق الناضره- ناشر: مؤسسه النشر الاسلامی التابعۀ لجماعۀ المدرسین محل نشر: قم- تاریخ انتشار: بی تا
۸)حرالعاملی- محمدبن حسن- وسائل الشیعه- ط – آل بیت ، الناشر : موسسه آل البیت علیهم الاسلام لاخیاء التراث قم- جلد۲۵
۹) خراسانی- محمودبن عبدالاسلام تربتی شهابی- ادوار فقه- ناشر: سازمان چاپ و انتشارات – نشر: ۱۴۱۷ ه. ق- چاپ: پنجم – وفات: ۱۴۱۰ه. ق
۱۰) سایت شفعه wikifegh.ir(- نجفی-محمد حسن-جواهر الکلام-جلد ۳۷)
۱۱) شبکه اجتماعی حقوقدانان ius.center (کاتوزیان –ناصر-فلسفه حقوق- ناشر:شرکت سهامی انتشار-سال چاپ۱۳۷۷-جلد۱)
۱۲) سنهوری- عبدالرزاق احمد- الوسیط فی شرح القانون مدنی ، الجدید، نظریه الانتظام به وجه عام- ناشر: دارالراحیاءالتراث العربی - جلد۸؛ ص ۸۵۱ – اثر: ۱۹۵۲ تاریخ مقدمه
۱۳) طاهری- حبیب الله – حقوق مدنی – ناشر: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم. تاریخ نشر: ۱۴۱۸. ه .ق – چاپ : دوم – مکان چاپ : قم- ایران-جلد۵.
۱۴) طوسی- ابوجعفر محمدبن حسن بن علی بن حسن -المبسوط فی فقه الامامیه-ناشر:المکتبه المرتضویه لاحیاء الآثار الجعفریه- محل نشر: تهران- چاپ : سوم – انتشار۱۳۸۷ق
۱۵) همو- تهذیب الاحکام فی شرح المقنعه لشیخ المفید« ره» - ناشر: دارالکتب الاسلایۀ ، ۱۳۶۴ نشر: تهران، چاپ : چهارم ،انتشار:۱۳۶۴ش
۱۶) العاملی « شهید اول» - شمس الدین محمدبن جمال الدین مکی- لمعه دمشقیه،مترجم شیروانی علی - قم: دارالفکر ۱۳۷۳، چاپ: یازدهم ۱۳۷۸-جلد۲
۱۷) عاملی- بهاءالدین ، محمد بن حسین و ساوجی، نظام بن حسین – جامع عباسی و تکمیل آن « محشی ، ط جدید» ناشر: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم؛ تاریخ نشر: ۱۴۲۹ ه . ق ،مکان چاپ: قم- ایران-جلد۱-
(۱۸) مرسی بک – محمد کامل – الملکیه و الحقوق العینیه ، قاهره – جلد ۴ ص ۲۱۲ – ۱۹۸۳ م
۱۹) محمدی – ابوالحسن – وصایا وشفعه ترجمه دو کتاب از مسالک الافهام
و شرایع الاسلام – نشر: دانشگاهی – تهران – چاپ : اول ۱۳۷۷ چاپ : رشد
۲۰)موسوی خمینی –روح الله "ره"-تحریر الوسیله-ناشر:موسسه انتشارات دار العلم- قم-چاپ:اول۱۳۶۹-جلد سوم
۲۱) نجفی – محمدحسن – جواهرالکلام فی شرائع الاسلام – نشر : بیروت – ناشر : دار الحیاء التراث العربی – جلد ۳۷ – چاپ : ۱۴۳۰
۲۲) نوری - رضا- شفعه ، وصیت ، ارث – (اسباب ثلاثه تملک در حقوق مدنی) چاپ دوم – انتشارات : پاژنگ – نشر: ۱۳۷۴-جلد ۱
۲۳) یزدی – سیدمصطفی محقق داماد – قواعد فقه (القاع ، اخذ به شفعه) – ناشر: مرکز نشر علوم اسلامی – نشر : ۱۴۲۶ ه .ق چاپ : اول – مکان چاپ : تهران - ایران