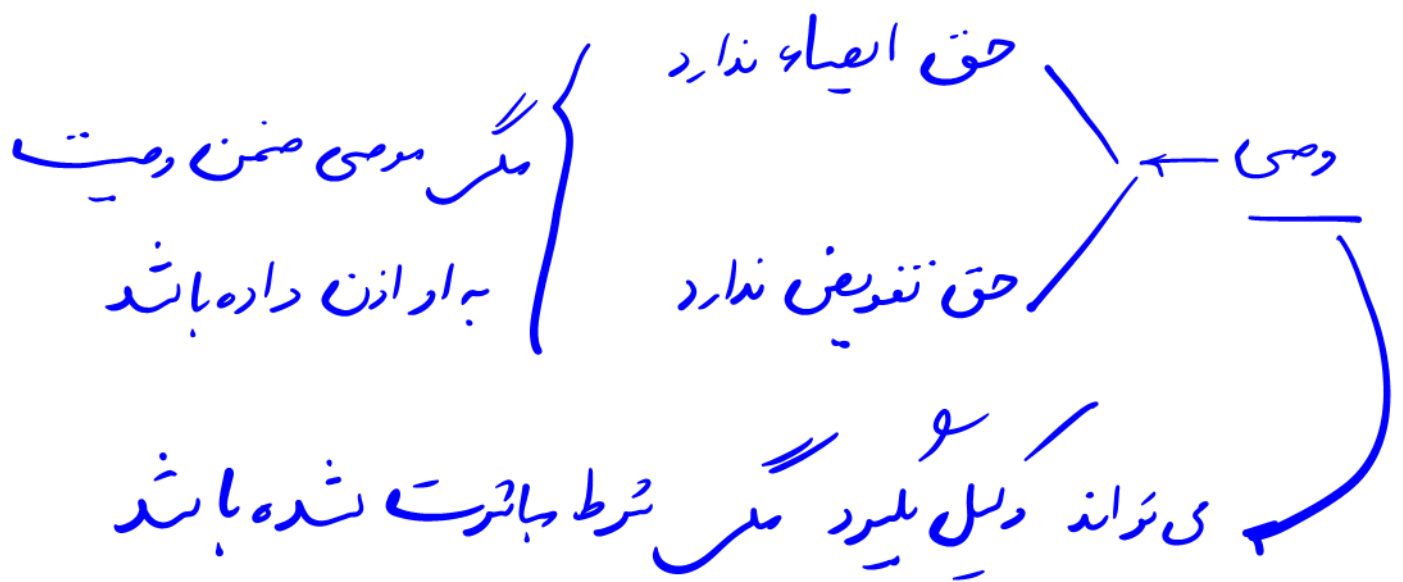




علی
وصی
برای بعد از فوت خودش
کسی را برای انجام وصیت
تعیین کند

ایفاء

موصی

حق شفعه

مال غیر منقول

قابل تقسیم مثل زمین یک واحد ایرانی ~~ند~~

مشاع بنی آنفر شریک ← به هر یزن سهم

یکی از شریک، سهم خود را به عقد بیع به ثالث منتقل می کند
مشتري (خریدار)

شریک دیگر، حق دارد (معادل شمن را به مشتری بدهد و حصه فروخته شده را عکس کنند)
↓
حق شفعه
↓
شفیع

← اخذ به شندر

اخذ به شفعه

← یک عمل حیوی

↓ ایقاع ← (مقا اراده شفیع)



ایقاع عینی ← یعنی باید معادل شمن را بدهد

و حصه صبیحه را عکس کنند.

افذ به شفعه

انقاع عینی-

بیع شرط : بیعی که فقط با بیع، خیار شرط دارد

اگر با بیع تامت عینی، شئن را پس بدهد، می تواند

بیع را مسترد کند.

با بیع باید لال شئن را پس بدهد تا بیع را مسترد کند.

می شود خدات توافق کنند

یکی از ۲ شریک، سهم خود را به عقد بیع به ثالث منتقل می کند

حیثی سهم خود
به بیعی از سهم خود

هم این است در زمان عقد بیع، مقدار حرگاه ۱ نفر باشد

معامله ارضی و فضولی

(غیر نافذ)

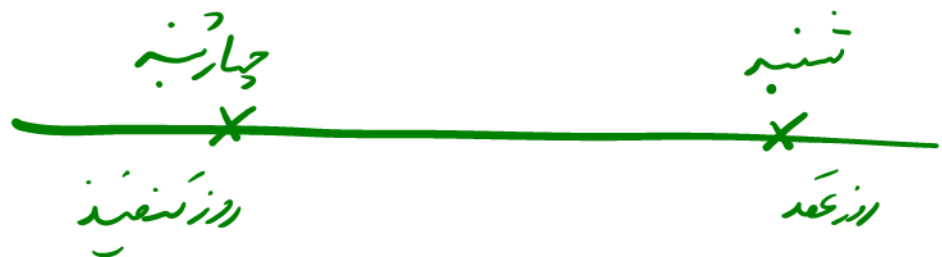
نظریه شفع علمی

منافع از روز عتد

عین از روز تنقید

در حق مالک تنقید سرد است

سم به مالکیت خریدار در می آید



در بیع فضولی و ارضی

↓
حق شفعه از روز تنقید برای شریک دیگر، ایجاد می شود

در بیع علق

حق شفعه از روز حصول علق علیه .

مال غیر منقول قابل تقسیم

بنا و درخت - اگر همراه زمین مرز شده شود
حق شفعه هست -

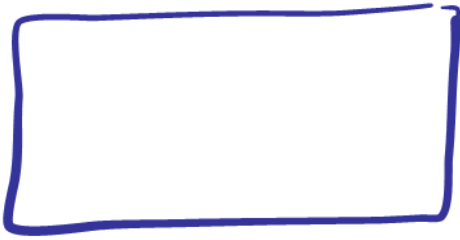
- اگر بدون زمین مرز شده شود حق شفعه نیست -

حین - اگر ملک را با حق مجری یا امر بفروشد حق شفعه نیست
کمال آباد علی عبور

- اگر ملک را بدون حق مجری یا امر بفروشد حق شفعه نیست

حق حین

در عمر - میر عبور
در مجری - کمال آباد
در ملک مجری نیستند
شود
شدند
در ملک مجری نیستند



حسن سهم خود را به عقد بیع به ثالث انتقال دهد

متدلی یا بر موقوف علم، حق کفایت ندارد

۳۰٪ وقف
۷۰٪ حسن
شماره

بر عکس



وقف ۳۰٪

حسن ۷۰٪

متدلی برای تبدیل به اذن

✓ سهم موقوفه رای نزد کنند

لحم حسن حق کفایت دارد.

حق شفقه

لے حق مالی

فوری ہے از زبان اطلاع

لے عرفی

مذاکرہ اگر تشیع قبول ندارد (تا معادل شش رجب بکری بدهد)
لے حق شفقه از پس می رود

حق شفقه قابل انتقال ارادی نیست .

لے قابل انتقال تهری هست (ببارش می رسد)

از باب قائم مقامی به حدود وراثتی می رسد

↓ حتی به نذوبه در احوال غیر مستولی می رسد .

در اثبات باید نسبت به تمام حصه مبیعه - اخذ به بشفه کنند

اگر بعضی نتوانند اخذ به بشفه کنند به بقدر جور آن مال را می کنند

در اثبات معادل ثمن را از جیب خردشان می دهند نه از ترکه

حصه مبیعه که اخذ به بشفه نشود، داخل در مال خردشان می شود

نه ترکه

حق بشفه را نمی شود رد کردن - فوری

قابل انتقال ارادی نیست

ماده ۸۲۲ که حق بشفه قابل استیفاء است - صریح
اضمنی

دلالت بر صرف نظر کردن از حق بشفه

اگر شفعی، قبل از اخذ به شفعه، سهم خود را به دیگری انتقال دهد

فرد داشته که حق شفعه دارد به استناد ضمنی

به فرد نداشته حق شفعه دارد به ^{خودش} دیگر کاره ای نیست

خریدار جدید، حق شفعه ندارد به چون حق شفعه قابل انتقال
اراری نیست -

«الف» و «ب»، در یک قطعه زمین شریک هستند. «ب» سهم خود را به «ج» می فروشد. «الف» قبل از اینکه
اخذ به شفعه کند، سهم خود را به «د» می فروشد. کدام مورد صحیح است؟

(۱) حق شفعه برای «ج» وجود دارد. ✓

(۲) حق شفعه به قائم مقامی به «د» منتقل می شود. ✗

(۳) در صورتی که بیع میان «الف» و «د» اقاله شود، «الف» حق شفعه دارد.

(۴) در صورتی که در معامله میان «الف» و «د» به انتقال شفعه تصریح شود، «د» حق شفعه دارد. ✗

د
↑
الف
ج
ب

رایگاه خبری

بهترین (فضول) به هم حسن را
می نزدیک به رضا

حسن حین

حسن اخذ به شفعه می کند. یعنی عادل بین را به رضای دیند حصه میدهد
راگتک می کند

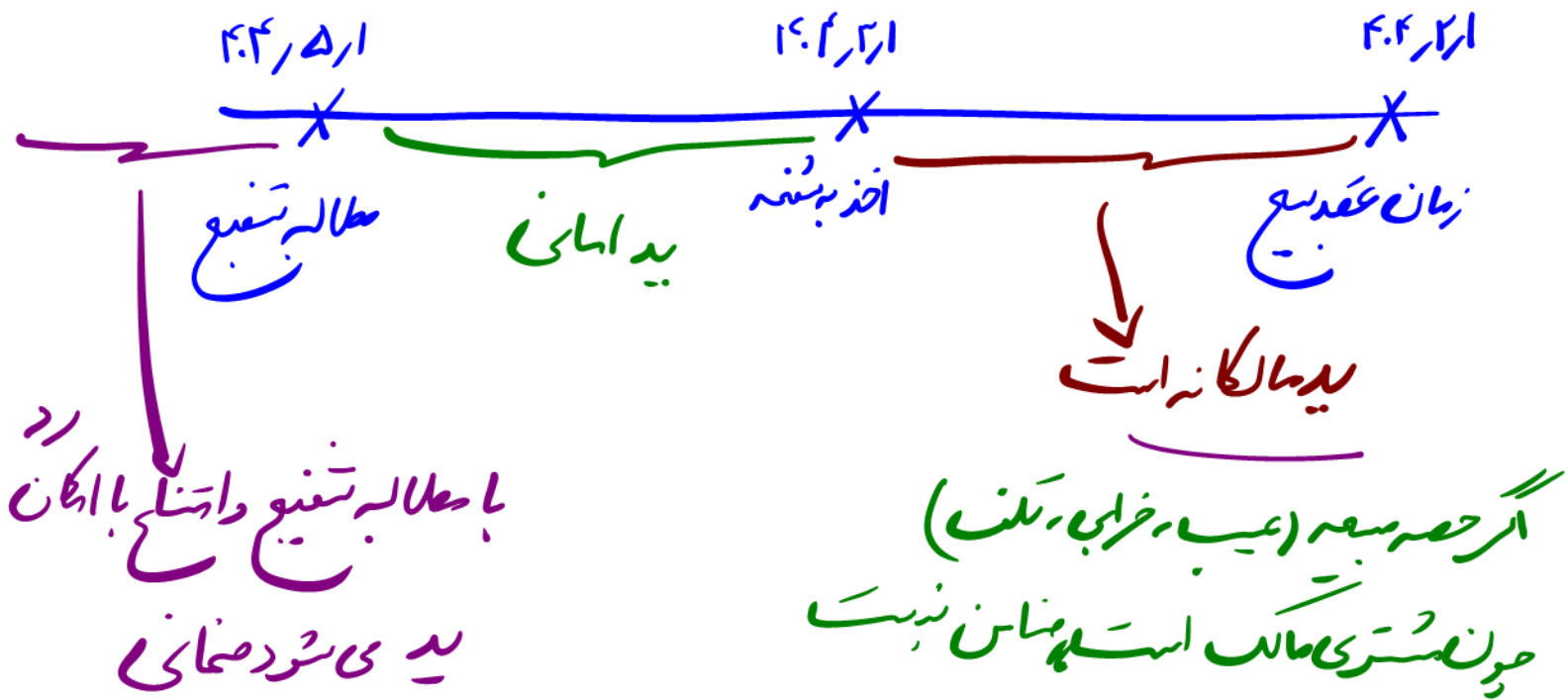
حسن معامله نفی را ردی کند.
حسن بدین را از هر کسی که به او پول داده پس می گیرد. (از رضای می گیرد)
(انفای ندارد)

شفیع اخذ به شفعه کرد به الان مال حصه میدهد شد

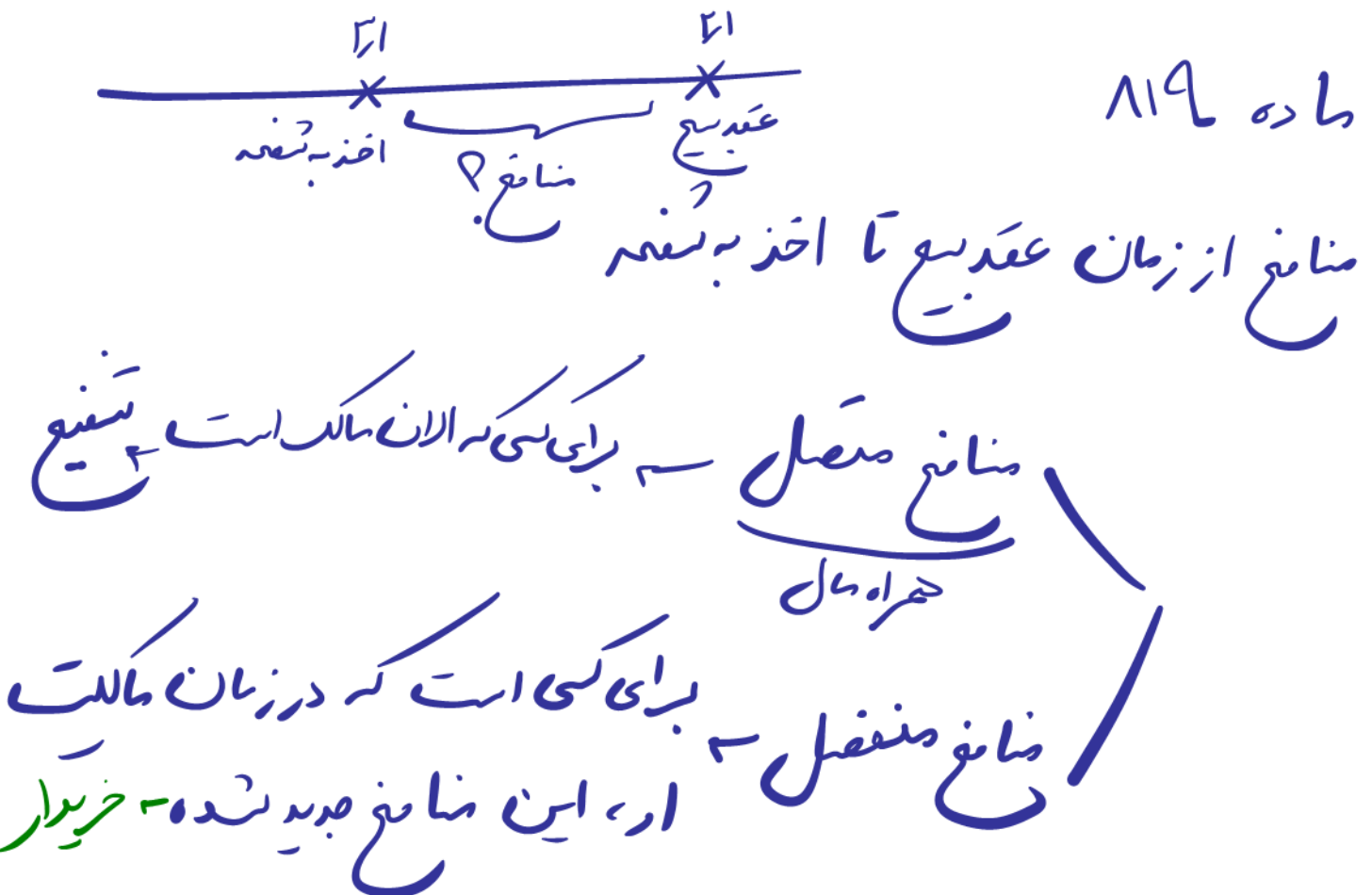
اگر ملک به تحویل مشتری نشده به شفیع ملک را از باع تحویل می گیرد
مُشْرِک بی وفا

اگر ملک تحویل مشتری شده به شفیع برای تحویل ملک
باید به مشتری رجوع کند

ماده ۱۱۸ ← بد خریدار



ماده ۱۱۹



عقد منع
افزیده بشفه

ساختن

تا قبل از افزودن بشفه

ارزستری، بنا ساخته

درستی گانه

ی تواند قطع کند



صن سین

در یک عقد منع

صن { هم زمین
هم تراکتور } رای فردند.

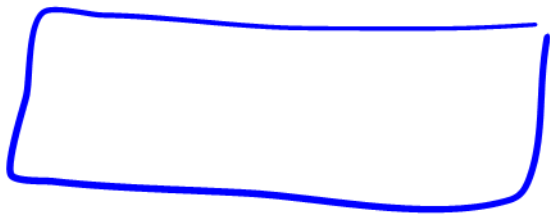
حق شفیه فقط در زمین به وجود می آید.

حسن، نب به زمین، اخذ به شفیه کند

لا معامله تراکتور به سر جاس

خبردار

خیر تبخض شفیه



حسن ۲۰٪

حسن ۸۰٪

حسن ۱/۴ هم خود را می‌زنند.

حق سنده ایجاب می‌شود یک به یک هم زده شده



حسن

حسن

که سهم خود را
می‌زنند به رضا

قابل تعریف نیست.

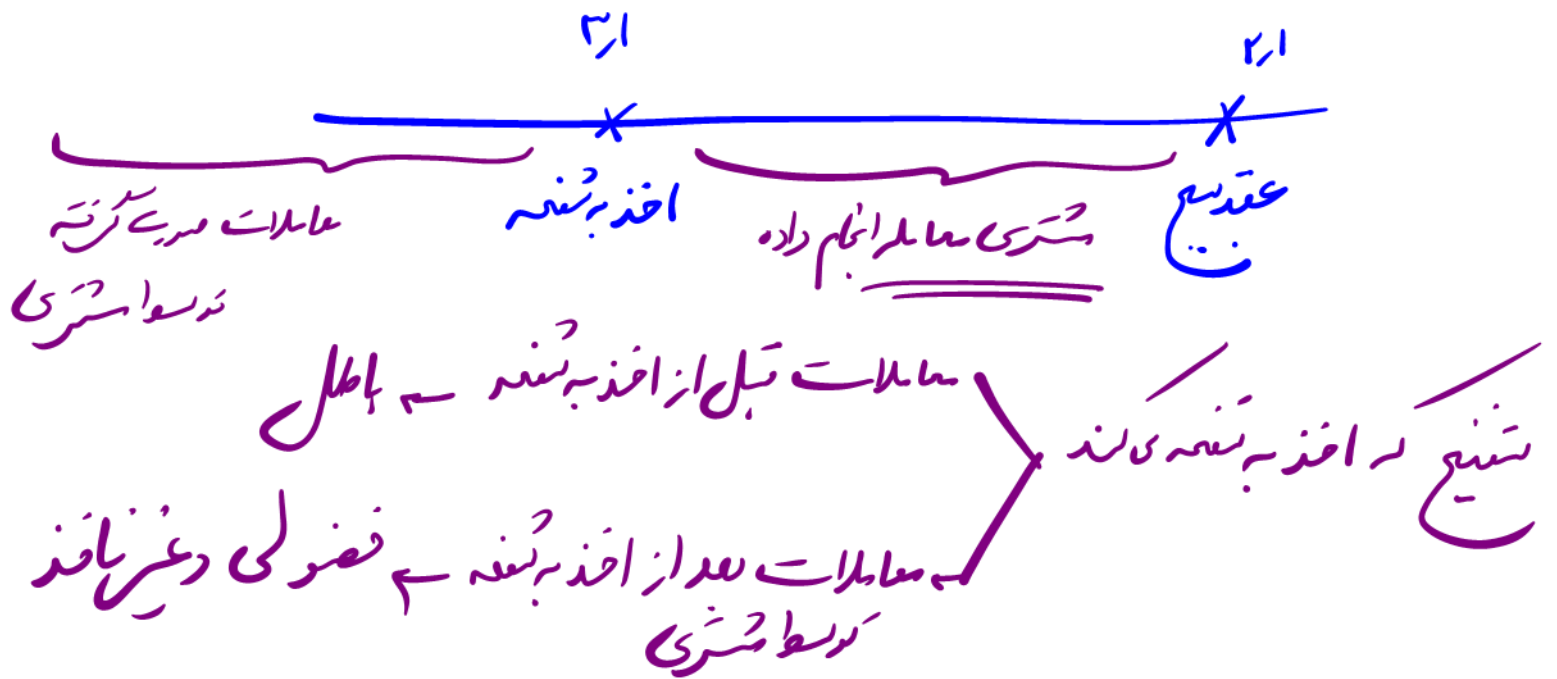
حق سنده دارد. به یو لیم به اندازه نصف عادلان است

یا نسبت به بل حصه صبیحه

اخذ به سنده

یا بی خیال شو

ماہ ۸۶



* تاثر اغلال عقد بیع در حق نفعہ - اقالہ
 ہے نفع
 انشاع

اقالہ ہے اگر قبل از افذ بہ نفعہ، کتب بی ونا دسری
 عقد بیع را اقالہ کنند ہے حق نفعہ سرجاس
 (انصواب)

انقضاء عقد بیع

خود به قدر

منحل شود.

: اگر قبل از اخذ به شفعه عقد بیع منفسخ شود.

حق شفعه از بین می رود

اخذ به شفعه امکان پذیر نیست.

فسخ ← اگر قبل از اخذ به شفعه عقد بیع فسخ شود.

با خیارات متصل به عقد (ندیس، غبن، شرط متصل) فسخ شود.

مُل طالت انشاع

حق شفعه از بین می رود.

با خیارات منفصل از عقد (تأخیر غبن یا خیارات طولی به استدار مدت
حق شفعه سرچاسی. بعد از عقد باسد)

فسخ

شرط خیّار -

ابتدای مدت خیّار، همان لحظه عقد باشد، شرط خیّار متصل

انبار مدت خیّار، بعد از عقد باشد، شرط خیّار منفصل

