

اعتراف بمالکیت قبلی مدعی در عین نماید و چون علماء حقوق اجماع براین دارند که در این صورت ید ذوالید بدون اقامه بینه معتبر نیست میتوان ظاهراً چنین تصور کرد که در این مورد بخصوص استصحاب مالکیت مدعی بر مالکیت اعلیٰ ذوالید مقدم میباشد و حال آنکه اندک تعمق در این مورد نیز ادعاء مارا مدلل داشته و تقدم یدرابر استصحاب ثابت و رفم این اشکال را خواهد کرد زیرا در این فرض نه اینکه مالکیت سابقه مدعی و عدم مالکیت ذوالید باقرار این اخیری استصحاب میشود و در نتیجه استصحاب مقدم است بلکه در این فرض قلب دعوی ایجاد و مدعی منکر و منکر مدعی میگردد بعبارت دیگر بر حسب اقرار ذوالید ادعاء مالکیت او مرتفع و مالکیت مدعی ثابت میشود و در نتیجه دعوی عوض شده و راجع میشود بعمل تاقله که ذوالید ادعاء داشته و مدعی منکر است و در این مقام چون ذوالید ادعاء سبب ممکنه را بخود دارد باید بحکم الدليل للمدعى بر ادعاء خود دلیل اقامه نماید و بنا بر این تا ذوالید در این مورد دلیل اقامه نکرده اصلاً ید مصدق واقعی ندارد تا نسبت بتقدم آن باصحاب و یا عکس آن استدلال نمائیم پس در هر حال تقدم ید بر استصحاب واضح بتوکده و بافرض علم بعدم مالکیت سابقی ذوالید باز ید حجت و اثبات صحابی بلاگذیری نیست . حسن اختصار هشت رویدی

ذوالید بوده ولی استصحاب اقتضای خلاف آنرا دارد و بر عکس مواردی که ید باشد واستصحاب ب برخلاف آن جریان نداشته باشد نادر است پس ید بافرض اصل عملی بودن نسبت با اصل استصحاب در مقام اخص مطلق است و بنابراین باید مقدم بر استصحاب باشد زیرا در اغلب موارد استصحاب برخلاف ید جاری بوده و اگر جریان استصحاب در موضوع ید مؤثر بود اصلاً وضع این قاعده امر لغو و بیموردن میشود و بنابراین باید گفت حجیقت ید در مقام جریان استصحابی چعمل شده و در نتیجه مقدم خواهد شد.

ناییاً . اگر بموجب ید حکم بمالکیت ذوالید نگردد خلل بزرگی چنانچه گفته شده بارکان معاملات واردخواهد شد و هرگاه حجیت یدرا بمواردی که استصحاب بخلاف آن جاری نیست انحصار کنیم از لحاظ شاذ و نادر بودن آن موارد منظور ما در حفظ اختلال سوق تأمین نمیگردد بنابراین با وجود تقاضه تاک اعمیت قائل شده وبمواردی نیز که استصحاب بخلاف آن جاری نیست شرایط دهیم تا انتظام معاملات برقرار شود و بعدها بجهت بودن ید ذی روحی همین منظور بوده . هنری مکنزی پس ظهور کلی یاد اعم از اینکه از اهارات واقعیه فرض نمود یا از اصول علمیه بر استصحاب املاه قدر دارد فرض شدن ممکنی است موجد اشکال علیه متنبہ موردعی است که ذوالید بدلیانه دری ، اعم و معموله ثالثان نهایانه از الشافعیه است . بنابراین شرایط بخشیدن به ناشی و تمايز و تغییر متنبہ موردعی است .

- (۱) اعلان بکتابت رسمی باشد در محضر
- (۲) باید ملک فروخته شده و قیمت آن و شرایط
بیع و بایع و مشتری در اعلان بیان گردد
- (۳) باید اعلان مشتمل باشد بر عرضه داشتن قیمت
و ملحقات آن که رد آنها و نویاً بر مشتری لازم است
- (۴) هم بفروشنده و هم بخریدار اعلان نمایند
۵. از وقتیکه شفیع عالم به بیع پیدا کرده یا از وقتیکه
فروشنده یا مشتری باور سه‌ماً نکلیف کرده باشند که رغبت و
میل خود را در اخذ شفیعه ظاهر نمایند بفاصله پانزده دوز
اقدام با اعلان نمایند

اعلان در محضر

اعلان رسمی بطریقی است که قانون تصریح آن نموده
لکن چون در صورت عدم مراءت آن نص قانونی در بین
نمی‌باشد شفیع میتواند اعلان غیر رسمی و از طریق پست
نمایند و بهتر آن است اعلان رسمی باشد برای آنکه در
صورت غیر رسمی بود، اثبات آن برای شفیع مشکل و صعب
است و هرگاه در ظرف پانزده روزی که برای اعلان مقرر
است شفیع در دادگاه اقامه دعوای نمایند اعلان لازم نیست و
آن عرضحال در حکم اعلان است

۲ - بیان ملک و قیمت و شروط آن

لازم است که اعلان مشتمل باشد بر بیان ملک مورد
شفیع، دقیقاً با تعیین تمام ممیزات و مشخصاتش مثل هر قاع و
حدود و مساحت آن لازم است که شفیع بیان کند قیمت
حقیقی ملک را در صورتی که عالم باشد بقیمت واقعی و الا
قیمت مذکور در عقد را بیان نمایند و اگر قیمت مذکور
زیادتر از قیمت واقعی باشد جایز است که شفیع فقط قیمت
حقیقی را ذکر کند و همچنین لازم است در صورتیکه
عالیم بشرائط عقد باشد آنها را ذکر نمایند و اسم فروشنده
و بخریدار را نیز بیان کند و از شفیع معارضه در مقدار
نمی قبول نمیشود. مگر در وقتیکه فرائض خارجی مؤید
معارضه او باشد

(۳) عرضه داشتن قیمتی است که در عقد تعیین
گشته و اگر نداند قیمت را اکتفاء میکند بقیمتی که دادگاه

داده شده باشد برای اینکه انتفاع از آن مالیات بوسیله
پنهانه های این مزارع بعمل آید در این صورت بخریدار می
تواند شفیع را ملزم کند باخذ تمام آن مبیع و با صرف نظر
کردن از آن در صورتیکه فروش املاک عدیده تخلیه نمی‌کنند
باشد ملک مشفوع که درین املاک تخلیه نی است مطابق
حل و ضعیتش قیمت میشود

هرگاه در زمین زارعی بنایی هم باشد شفیع باید بناء
را هم اخذ نمایند

در صورتیکه اشخاص عدیده بالاشاعه ملک مشفوع
را بخریده باشند شفیع میتواند تمام را اخذ کند اگرچه هر
یک از مشتریها بعد علیحده آن ملک را بخرید باشد
و هرگاه مبیع هر یک حصه مفروذه و ممتازه باشد
شفیع مختار است که تمام را اخذ نماید یا بعض آنها را
شفیعه بگیرد

حالات دویم

آلت که املاک مشفوعه بهم متصل باشند یا بعضی متصل و
بعضی منفصل باشند در این حالت شفیع باید تمام املاک
متصله را اخذ نماید د صورتیکه آن املاک از نقطه نظر انتفاع
صفقه واحد حساب شوند

فرع ششم

در طلب شفیعه است

اخذ شفیعه شرطی دارد که شفیع باید آنها را مراءات
کند از این قرار :

شرط اول

آلت که میل و رغبت را بملک مشفوع اعلان
کند

شرط دویم

آلت که در دعوای خود بمحکمه رجوع نماید

مبحث اول

در اعلان رغبت

در اعلان رغبت مراتب ذیل باید مراءات آردند:

تعیین وقت علم شفیع در صورت عدم اخطار بایع و مشتری باو موکول بخود اوست شخص طرف شفعه باید ثابت کند که علم شفیع پیش از تاریخی بوده که مدعی است علم پیدا کرده و طرق انبات هم همان است که قانون معین نموده است که از آن جمله شهود است

علمی که در این مورد مطلوب است علم تمام است بتمام آنچه را که بر شفیع در اخذ شفعه و اعلان رغبت بیان آن لازم است و مجرد علم بحصول بیع بدون شناسائی احوال بیع و مشتری علم شمرده نیشود مشتری و بایع را سهی در اثبات اینکه شفیع علم تمام بیع پیدا کرده است دارند و آن راه این است که بوسیله محض رسمی او تکلیف کند که رغبت خود را در اخذ شفعه اظهار نماید در این صورت مبداء پائزده روز روزی است که شفیع این تکلیف را نموده اند پس از گذشتن پائزده روز از تاریخ علم شفیع و عدم اظهار شفیع در رغبت با خذش شفیع حقش ساقط نمیشود

ابراهیم معارف طالقانی

نا تمام

تعیین مینماید و باستی عرض نمن شامل رسم و مصارف عادیه که مشتری برای ملك خرج نموده نیز باشد اما شفع ملزم به بیان آنها نیست و هرگاه شفیع در تعیین یکی از آنها غفلت نموده باشد اعلان باطل است و هرگاه عقد بتحمل بر بیانات مذکوره نبوده فقط مشتری باید در اعلان خودش اشاره به بیانات مذدرجه در عقد بگند و در هر صورت لازم نیست که مال عیناً تقدیم شود همان اعلام حاضر بودن بتأدیه آن کافی است

۴ - لزوم اعلان دعوای شفعه بفروشند و خریدار لازم است که شفیع بفروشند و خریدار تواماً اعلان باخذ شفعه بدهد و هرگاه فقط به یکی از آن دو اعلان داد اعلان باطل و کالم یکن خواهد بود

۵ - موعد اعلان

موعد اعلان فقط پائزده روز است ابتداء این مدت تاریخی است که شفیع علم پیدا کرده است بوقوع مبایعه یا از تاریخی است که باو تکلیف شود رغبت خود را اظهار نماید

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی