



University of Tehran Press

## Private Law

Online ISSN: 2423-6209

Home Page: <https://jolt.ut.ac.ir>

### Title of Paper The legal nature of the agreement on the right of precedence in the new French law and its position in Iranian law

Mostafa Harati<sup>1\*</sup> | Samira Harati Ghavi<sup>2</sup>

1. Corresponding Author, Department of Law, Faculty of Law, University of Religions and Religions, Qom, Iran. Email: [harati.mostafa@yahoo.com](mailto:harati.mostafa@yahoo.com)

2. Department of Law, Faculty of Law, Islamic Azad University, Mallard Branch, Shahrat, Tehran, Iran. Email: [samira.harati92@yahoo.com](mailto:samira.harati92@yahoo.com)

#### ARTICLE INFO

##### Article type:

Research Article

##### Article History:

Received May 29, 2022

Revised December 13, 2023

Accepted December 27, 2023

Published online April 29, 2024

##### Keywords:

*Right of priority,*

*Unilateral commitment,*

*Agree,*

*Demand,*

*Accept.*

#### ABSTRACT

The normal situation of concluding a contract indicates that the parties in the Qur'an of creating intention and consent, after examining all the conditions and circumstances related to the contract, reach a final decision. In addition to this normal case, for some reason, preliminary agreements may be made on the conclusion of the final contract, which creates legal effects. In general, the unilateral obligation to sell and the right of priority agreement are two common legal forms in concluding the main contract, which, despite the similarities, should be considered as two independent legal entities with different legal regimes. The subject of this research has been the subject of controversy between jurists and the jurisprudence in terms of concept and nature, which in the recent amendments of the French legislature has sought to identify it as a preliminary institution of the contract to have the necessary effects on it. N. In this article, an attempt has been made to examine the concept of this legal establishment along with its effective functions and to determine its place in Iranian law.

**Cite this article:** Harati, M. & Harati Ghavi, S. (2024). Title of Paper The legal nature of the agreement on the right of precedence in the new French law and its position in Iranian law. *Private Law*. 20 (2), 323-334. DOI: <http://doi.org/10.22059/jolt.2023.341402.1007109>



© Mostafa Harati, Samira Harati Ghavi **Publisher:** University of Tehran Press.

DOI: <http://doi.org/10.22059/jolt.2023.341402.1007109>



انتشارات دانشگاه تهران

## حقوق خصوصی

سایت نشریه: <https://jolt.ut.ac.ir>

شاپا الکترونیکی: ۶۲۰۹-۳۴۲۳

# ماهیت حقوقی پیمان حق تقدم در حقوق جدید فرانسه و جایگاه آن در حقوق ایران

مصطفی هراتی<sup>۱\*</sup> | سمیرا هراتی قوی<sup>۲</sup>

۱. نویسنده مسئول، گروه حقوق، دانشکده حقوق، دانشگاه ادیان و مذاهب، قم، ایران. رایانامه: [harati.mostafa@yahoo.com](mailto:harati.mostafa@yahoo.com)

۲. گروه حقوق، دانشکده حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد ملارد، تهران، ایران. رایانامه: [samira.harati92@yahoo.com](mailto:samira.harati92@yahoo.com)

### اطلاعات مقاله

### چکیده

#### نوع مقاله:

پژوهشی

#### تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۳/۰۸

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۲/۰۹/۲۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۰/۰۶

تاریخ انتشار: ۱۴۰۳/۰۲/۱۰

وضعیت عادی و متداول انعقاد عقد دلالت بر آن دارد که طرفین در فرایند ایجاد قصد و رضا، پس از بررسی کلیه شرایط و اوضاع و احوال مرتبط با عقد، به تصمیم قاطع می‌رسند. در کنار این حالت عادی، بر حسب دلایلی، ممکن است توافقات مقدماتی در منعقد شدن عقد نهایی صورت گیرد که موجد آثار حقوقی است. به طور کلی، تعهد یک‌جانبه به فروش و پیمان حق تقدم دو شکل حقوقی مرسوم در مسیر انعقاد عقد اصلی است که به‌رغم مشابهت‌ها باید آن‌ها را دو نهاد حقوقی مستقل با دو رژیم حقوقی متفاوت در نظر گرفت. پیمان حق تقدم موضوع این پژوهش محل اختلاف نظر بین حقوقدانان و رویه قضایی از باب مفهوم و ماهیت است که قانون‌گذار فرانسه در اصلاحات اخیر درصدد آن بوده است که ضمن شناسایی آن به منزله یک نهاد مقدماتی قرارداد آثار لازم را بر آن جاری کند. در این جستار، سعی شده مفهوم این نهاد حقوقی به همراه کارکردهای مؤثر آن بررسی و جایگاه آن در حقوق ایران تعیین شود.

#### کلیدواژه:

تعهد یک‌جانبه،

حق تقدم،

عقد،

فرانسه،

مقدماتی.

استناد: هراتی، مصطفی و هراتی قوی، سمیرا (۱۴۰۲). ماهیت حقوقی پیمان حق تقدم در حقوق جدید فرانسه و جایگاه آن در حقوق ایران. حقوق خصوصی، ۲۰ (۲) ۳۲۳-۳۳۴.  
DOI: <http://doi.org/10.22059/jolt.2023.341402.1007109>

ناشر: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران.

© مصطفی هراتی، سمیرا هراتی قوی

DOI: <http://doi.org/10.22059/jolt.2023.341402.1007109>



## مقدمه

پیمان حق تقدم<sup>۱</sup> نهادی است دارای سابقه بسیار طولانی در حقوق فرانسه که عرف جامعه زمینه‌ساز پدید آمدن آن است. ماده ۱۱۲۳ قانون مدنی فرانسه تعریف مشخصی از آن ارائه داده است. این ماده مشعر بر آن است که پیمان در واقع نوعی قرارداد است که به موجب آن فروشنده متعهد می‌شود در صورتی که قصد فروش مبیع را داشته باشد طرف مقابل را مقدم در انعقاد عقد در نظر بگیرد. قبل از اینکه این تأسیس حقوقی از سوی قانون‌گذار فرانسوی مورد شناسایی قرار گیرد، حقوقدانان و متعاقبا رویه قضایی پیمان حق تقدم را به منزله یک نهاد حقوقی مؤثر و کارآمد معرفی کرده بودند که در زمینه‌های مختلف، از جمله ساختمان‌سازی و توزیع و حتی چاپ و انتشارات، مورد استفاده بود و کارایی‌های متفاوتی داشت. اما باید توجه داشت که این عقد ماهیتاً برای یکی از طرفین امکان برخورداری از انعقاد عقدی در زمان آینده به صورت انحصاری را فراهم می‌آورد که در جریان آن یک انتقال حق معوض صورت می‌گرفت. بنابراین، این پیمان نوعی توافق بین طرفین است که طرف مقابل دارنده احتمالی آینده فرض می‌شود و بر اساس آن از یک سری حقوق در برابر مالک و ثالثین برخوردار می‌شود و در مقابل آنان قابلیت استناد دارد. هرچند در ابتدا حقوقدانان تردید داشتند که پیمان حق تقدم را بتوان یک نهاد قانونی تعریف کرد که نیازمند قانون‌گذاری در این زمینه باشد، به مرور زمان و حسب قابلیت‌های فراوان آن این نگرش تغییر یافت و ضرورت وجود قانون در مورد آن بیشتر احساس شد (Piazzone, 2009: 434). در واقع، این پیمان را ابتدا حقوقدانان نام‌گذاری کردند و سپس به عنوان عقد خاص مورد توجه قرار گرفت و رژیم حقوقی آن به وسیله رویه قضایی تبیین شد و سرانجام در اصلاحات اخیر قانونی فرانسه در سال ۲۰۱۶ و به موجب ماده ۱۲۲۳ به صراحت از سوی قانون‌گذار وارد قاموس قانون مدنی شد. اما باید خاطر نشان کرد که قانون فرانسه پیمان حق تقدم را زیرمجموعه تشکیل قرارداد آورده و صرفاً یک ماده را به آن اختصاص داده و این ایراد قابل طرح است که تعریف قانون از این نهاد حقوقی کامل نیست و این تصور را به وجود می‌آورد که قانون‌گذار آن را نوعی مکمل از ایجاب فرض کرده است. چون ماده پیش‌گفته در صدر خود مشعر بر آن است که این پیمان دلالت بر آن دارد که متعهد بالقوه قراردادی خود را ملزم به انعقاد عقد با طرف مقابل می‌داند با اینکه تفاوت بنیادینی بین این دو نهاد حقوقی وجود دارد تصمیم به انعقاد عقد بگیرد از سوی دیگر جای تعجب است که اصول کلی حقوق اروپایی در حقوق قراردادها در باب شکل‌گیری عقود اشاره‌ای به این مفهوم نداشته است (Lequette, 2013: 491). از نظر نویسندگان مقاله، در تعریف قانون‌گذار فرانسوی از ماهیت پیمان حق تقدم نوعی بی‌دقتی در تبیین مفهوم مشاهده می‌شود. شاید علت آن باشد که قانون‌گذار تحت تأثیر ماهیت حقوقی پیش‌قرارداد بوده و بر این مبنا پیمان حق تقدم و تعهد به فروش مجموعاً در قالب پیش‌قرارداد در قانون آمده است. چنانچه قائل به این نگرش باشیم، هیچ فایده‌ای عاید ما نمی‌شود. رویه تجاری و تحولات جاری، خود، قدرت لازم را در ایجاد راه‌ها و روش‌های مقدماتی در انعقاد عقد به وجود آورده است. بنابراین اینکه پیمان حق تقدم را در قالب پیش‌قرارداد بیاوریم دارای مزیت خاصی نیست (Hérial, 1999: 295).

## ۱. تجزیه و تحلیل ماهیت پیمان حق تقدم

به منظور یافتن درک درستی از پیمان حق تقدم، ضرورت دارد عناصر تشکیل‌دهنده آن و ارتباطی که بین آنهاست مورد بررسی قرار گیرد. از سوی دیگر ضرورت دارد در این جریان عناصر اصلی را از عناصر فرعی جدا در نظر گرفت و مورد مذاقه قرار داد. مهم‌ترین بحث حق تقدمی است که از توافق ناشی می‌شود و از پرتو این تحلیل است که ماهیت حقوقی پیمان مشخص می‌شود (Civ. Ire, 19 févr. 1991, no 89-15.648) و باید حق تقدمی را که ناشی از عمل حقوقی یک‌جانبه است جدا در نظر گرفت. در شکل اخیر ماده ۱۱۲۳ قانون مدنی فرانسه قابل استناد نیست.

پیمان حق تقدم را بر حسب اینکه شرایط تحقق عقد الزام‌آور را ندارد نمی‌توان اعلام اراده مبهم در نظر گرفت و دیدگاه فراتر از آن، که در این مورد با یک تعهد اخلاقی روبه‌رو هستیم، نیز قابل پذیرش نیست. قانون‌گذار ابتدا صحبت از جوهر قراردادی این حق تقدم می‌کند که در آن شخصی به عنوان قول‌دهنده یا مالک متعهد می‌شود در صورتی که تصمیم قطعی به انعقاد عقد بگیرد باید با طرف مقابل این رابطه حقوقی را برقرار سازد. بنابراین، در فرهنگ حقوقی باید یک تمایز و تفاوت قطعی بین پیمان حق

1. pacte de préférence

تقدم و تعهد یک‌جانبه به فروش وجود داشته باشد و باید آن را یک عمل حقوقی مستقل به عنوان عقد خاص در نظر گرفت و همچون سایر عقود باید مشمول قواعد عمومی قراردادها شود؛ به‌خصوص از لحاظ شرایط انعقاد تابع ماده ۱۱۲۸ قانون مدنی فرانسه خواهد بود که در حقوق ایران در واقع همان ماده ۱۸۰ قانون مدنی است که شرایط اساسی در انعقاد و اعتبار عقود را بیان می‌دارد (Com. 27 sept. 2005, no 04-12.168, RJDA 2005, no 1359, Ire esp). در این زمینه، همان‌گونه که در قراردادها یک‌سری محدودیت‌های قانونی وجود دارد، پیمان حق تقدم نیز باید مشمول چنین محدودیت‌هایی باشد و برخی مواقع قانون انعقاد این پیمان را ممنوع اعلام می‌کند. مثلاً، دولت فرانسه به موجب قانون مدرن‌سازی وضعیت اقتصادی<sup>۱</sup> در مقام آن بود که اقتصاد جامعه را متحول کند و در این زمینه تمهیدات متعددی را پیش‌بینی کرده بود و به طور خاص درصدد آن بود که نظم اقتصادی و زمینه‌های سوءاستفاده برطرف شود و در این خصوص اعلام کرد در محیط‌های کسب‌وکاری که کمتر از ۳۰۰ متر مربع است توافق بین تولیدکننده مواد خام اولیه و توزیع‌کنندگان در انتقال مالکیت فکری مهارت<sup>۲</sup> در کار یا انعقاد پیمان حق تقدم ممنوع است. از سوی دیگر، همچون سایر روابط حقوقی بعد از آنکه شخصی قول فروش مالی را به دیگری می‌دهد حقوق و تعهداتی را می‌توانیم برای طرفین تصور کنیم؛ هرچند بیع و انتقال مالکیت از سوی مالک با خریدار احتمالی منعقد نشده است و قول‌دهنده همچنان مالک محسوب می‌شود، نباید اقداماتی را انجام دهد که اجرای پیمان در زمان آینده غیرممکن شود. اما اگر این عدم امکان به نحو غیرارادی باشد، به تبع آن، مشکل حقوقی به وجود نخواهد آمد (Civ. 3e, 1er avr. 1992, no 90- — 16.985, Bull. civ. III, no 116; Defrénois 1992. 1543, obs. G. Vermelle). در نقطه مقابل، ذی‌نفع پیمان وجود دارد که باید وضعیت حقوقی خود را بالقوه در نظر بگیرد و نباید خود را مالک بداند و تصرفات مالکانه را در مورد مال انجام دهد (Civ. 3e, 24 mars 2016, no 15-14.004, inédit, AJDI 2016. 434). با توجه به آنچه گفته شد، می‌توان به این نتیجه رسید که با آنکه قراردادها بعد از انعقاد باید الزام‌آور در نظر گرفته شوند و تا قبل از آن هیچ الزامی نمی‌تواند قابل پذیرش باشد، در مورد قول به فروش می‌توانیم الزامات نسبی را مشاهده کنیم (Civ. 3e, 10 mai 1984, Bull. civ. III, no 96).

## ۲. افتراق پیمان حق تقدم با مفاهیم مشابه

همان‌گونه که پیش‌تر اشاره شد، پیمان حق تقدم بر حسب تعریفی که از آن به دست آوردیم ممکن است این‌گونه تصور شود که با مفاهیم حقوقی دیگر دارای وجه تشابه است و در برخی مواقع هم این نهادهای حقوقی را یکسان در نظر می‌گیرند. ولی این دیدگاه با تعمق در ماهیت جوهری هر یک از این مفاهیم قابل تصدیق نیست. اولین مورد آن تعهد یک‌جانبه به فروش<sup>۳</sup> است که در اصلاحات اخیر قانونی به موجب ماده ۱۱۲۴ قانون مدنی به طور رسمی وارد قاموس حقوقی فرانسه شده است (Collart & Dutilleul & Delebecque, 2019: 75). پیمان حق تقدم از آن جهت مشابه تعهد به فروش فرض می‌شود که هر دو نقش مقدماتی در انعقاد قرارداد دارند. اما قانون‌گذار در تعریف تعهد به فروش اعلام می‌دارد که این تعهد قراردادی است که بر اساس آن مالک متعهد به فروش مال خویش با شرایط معین به طرف مقابل می‌شود و تنها رضایت خریدار حلقه مفقوده این رابطه حقوقی است که همه عناصر با اعلام رضایت تکمیل می‌شود. اما این شرایط در پیمان قابل جمع نیست. چون همه عناصر تشکیل‌دهنده عقد نباید از قبل فراهم باشد. مالک قول فروش مال خویش را به طرف مقابل می‌دهد بدون اینکه ضرورتاً اعلام قیمت مبیع کند (Aynès et al., 2020: 94). فروشنده در زمان انعقاد بیع قیمت روز را ملاک خود قرار خواهد داد و دیگر اینکه، برخلاف تعهد یک‌جانبه به فروش، مالک اعلام رضایت به منعقد شدن عقد را بیان نداشته است. بر این مبنا گفته می‌شود در پیمان حق تقدم مالک بعد از قول باید به مرحله ایجاد قصد و رضا و سپس به انعقاد برسد. از طرف دیگر، بیان این نکته ضروری است که تعهد یک‌جانبه به صورت مستقل و عموماً به منظور فروش مالی در نظر گرفته می‌شود؛ اما پیمان می‌تواند به صورت شرط ضمن عقد مستقلاً به شکل عقدی اصلی ابراز شود. مثلاً، مؤجر در عقد اجاره به فروش عین مستأجره به مستأجر در زمان آینده قول می‌دهد. همچنین کارکرد پیمان حق تقدم صرفاً در فروش مال - برخلاف تعهد یک‌جانبه - نیست و در سایر ماهیت‌های

1. La loi no 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie

2. contrat de licence ou de savoir-faire

3. promesse unilatérale

حقوقی، نظیر هبه، نیز می‌توانیم متعهد احتمالی به آن شویم (Terré et al., 2018: 220). بنابراین وجه افتراق جوهری بین این دو نهاد حقوقی وجود دارد و به عنوان یک اصل می‌توان گفت که آزادی قراردادی<sup>۱</sup> در پیمان حق تقدم نسبت به تعهد یک‌جانبه به فروش محدود نمی‌شود و قول‌دهنده در انعقاد عقد یا عدم آن آزادی کامل دارد.

### ۳. تحلیل حق ناشی از پیمان حق تقدم

پیمان حق تقدم از جهاتی شبیه حق شفعه<sup>۲</sup> است و در هر دو اولویت در انعقاد عقد برای یکی از طرفین نسبت به دیگری مشاهده می‌شود. ولی تنها تفاوت این است که حق شفعه ناشی از حکم قانونی است، ولی پیمان بر اساس توافق طرفینی حاصل می‌شود. با وجود چنین مشابهتی باید توجه داشت که ماهیت حق تقدم متفاوت است. رویه قضایی و برخی از دکترین حق منتج شده از پیمان را نوعی حق امتیاز و حق تقدم تعبیر می‌کردند و اکثراً در قالب حق دینی<sup>۳</sup> به صورت تعهد به فعل در نظر می‌گرفتند و دلیل نیز ارائه می‌کردند؛ اولاً تعهد به ترک فعل با توجه به جایگاه مثبت طرف مقابل پیمان قابل پذیرش نبوده و از سوی دیگر ماده ۱۱۲۶ قانون مدنی سابق موضوع همه قراردادها را به انجام دادن و انجام ندادن کاری به نفع متعهدله بیان کرده است، ثانیاً حق دینی این امکان را به مقام قضایی می‌دهد که از مالک و حقوق مالکانه او در برابر ادعای حقوق عینی طرف مقابل پیمان محافظت کند و دیوان عالی در آرای خود از این حق به حق دینی شخصی یاد می‌کند (-Com. 13 févr. 2007, no 05-17.296, Bull. civ. IV, no 38; D. 2007. AJ 648, obs. Lienhard). ماده ۱۱۲۳ قانون مدنی جدید فرانسه، با تأکید بر اینکه مالک خریدار احتمالی را در انعقاد عقد در اولویت قرار می‌دهد، خود مهر تأییدی بر شخصی بودن این حق است. اگرچه این دیدگاه می‌تواند قابل توجیه باشد، با ایراد روبه‌رو است که محتوای تعهد به انجام دادن عمل موضوع حق دینی شخصی چیست؟ آیا پیشنهاد به انعقاد عقد را می‌توان موضوع تعهد معامل دانست؟ به نظر می‌رسد می‌توان پاسخ منطقی و قابل پذیرشی برای آن پیدا کرد؛ به این دلیل که قبل از اتخاذ تصمیم نهایی از سوی مالک هیچ تعهدی بر اعلام اراده بر عهده او وجود نخواهد داشت و از سوی دیگر خریدار احتمالی نیز نمی‌تواند الزامی نسبت به طرف مقابل خود داشته باشد. همچنین نقض تعهد از سوی مالک و انعقاد عقد با ثالث موجب نمی‌شود که خریدار بتواند تقاضای بطلان عقد منعقدشده را داشته باشد و خود را به عنوان طرف قراردادی بر مالک تحمیل کند. بنابراین در نحن مافیة پذیرش تعهد به انجام دادن عمل فاقد وجاهت حقوقی است (Civ. Ire, 7 mai 2008, no 07-11.690, Bull. civ. III, no 79; RTD civ. 2008. 474, obs. Fages).

از نظر نگارندگان این مقاله ماهیت حق ناشی از پیمان حق تقدم را باید نوعی حق احتمالی<sup>۴</sup> دانست. قول‌دهنده نه تنها ملزم می‌شود که در صورت تصمیم نهایی به فروش این موضوع را به طرف مقابل خویش اعلام دارد، بلکه به او این اختیار را داده است که خود را به عنوان ذی‌نفع اصلی بر هر شخص ثالثی تحمیل کند (میرشکاری و مظفری، ۱۳۹۸: ۱۵۹۵). ماهیت حق احتمالی، خود، دلالت بر آن دارد که دارنده دارای این توانایی است که رابطه حقوقی با ثالث را ایجاد کند یا حتی این رابطه حقوقی را که از سابق منعقد شده است، خود، تغییر دهد و این اعمال اراده به صورت یک‌جانبه صورت می‌پذیرد (Najjar, 1966: 102). در حق احتمالی هیچ‌گونه تعهدی برای طرفین آن وجود نخواهد داشت و متعاقباً عوض قراردادی نیز دیده نمی‌شود و صرفاً آن‌ها در رابطه حقوقی تحت سیطره و الزامی<sup>۵</sup> هستند که یکی خود را در برابر دیگری متعهد و مسئول می‌داند (Lequette, 2103: 49). عدم انعقاد عقد با ثالث یک تعهد ثانویه فرض می‌شود و از سوی دیگر اعلام اراده مبنی بر انعقاد عقد در برابر طرف پیمان حق تقدم صرفاً یکی از شروط اجرای حق تقدم است.

### ۴. کارکردهای پیمان حق تقدم

پیمان حق تقدم کارکردهای متفاوت و متنوعی می‌تواند داشته باشد. برخلاف سایر نهادهای حقوقی همچون حق شفعه، که در آن

1. liberté contractuelle  
2. droit de préemption  
3. droit de créance  
4. droit potestatif d'option  
5. situation de sujétion

منافع کلی و عموم افراد جامعه مد نظر قانون‌گذار است، در پیمان حق تقدم این منفعت شخصی و خصوصی طرفینی است که مبنای آن را تشکیل می‌دهد. ویژگی پیمان در آن است که مالک بر حسب دلایل و خصیصه‌هایی که طرف مقابل او دارد شخص اخیر را برتر و مقدم بر دیگران می‌داند و به این دلیل ما این عمل حقوقی را از نوع عقد انتخابی در نظر می‌گیریم و دلایل انتخاب معامل احتمالی قابل شمارش نیست و بیشتر ویژگی‌های شخصیتی در انعقاد عقد او را از دیگران متمایز می‌سازد (Martin, 2005: 487). اما در حال حاضر در حقوق فرانسه از کارایی کلاسیک پیمان حق تقدم گذشته‌اند و بیشتر در امور تجاری به خصوص در زمینه حقوق رقابت مورد استفاده قرار می‌گیرد. به طور کلی در دو گروه می‌توانیم آن‌ها را مورد تجزیه و تحلیل قرار دهیم.

اولین انگیزه انعقاد قرارداد حق تقدم در جریان همراهی با سفته‌بازی است. سفته‌بازی که در زمینه بازارهای مالی مورد استفاده آورندگان سرمایه است جریانی برخلاف ماهیت سرمایه‌گذاری است. زیرا در حالت اخیر سرمایه‌گذار نگاهی دائمی و طولانی‌مدت به فعالیت اقتصادی دارد و سود را در بلندمدت به دست خواهد آورد. اما سفته‌بازی از سوی افرادی اقدام می‌شود که با قبول ریسک سرمایه‌گذاری همه آورده نقدی خود را صرفاً در یک نوع خاص به امور تجاری اختصاص می‌دهند که از یک سو باعث افزایش نقدینگی در بازار می‌شود و از سوی دیگر با قبول خسارات احتمالی سود کلانی را به دست می‌آورند. سفته‌بازی می‌تواند در مواقعی مفید و در برخی موارد برای کل نظام اقتصادی کشور زیان‌بار باشد و بر این اساس مقامات درصدد آن هستند که با همه ابزارهای ممکن این جریان را نظام‌مند کنند. در اقتصادهای متصل و یکپارچه الکترونیکی کنترل این وضعیت بسیار ساده است و امکان تخطی افراد از آن وجود نخواهد داشت (واعظ و معینی، ۱۳۹۲: ۳۰). پیمان حق تقدم گاهی در مقام همراهی با جریان بازار حقوقی را برای خریدار احتمالی به وجود می‌آورد که موافق با سفته‌بازی خواهد بود. قیمتی که برای مال در نظر گرفته می‌شود باید با شرایط و اوضاع و احوال بازار مطابقت داشته باشد. در مواقعی که قیمت‌ها رو به افزایش است این افزایش را باید خریدار پرداخت کند (Pillet, 2004: 351). اما بیان این نکته ضروری است که با توجه به لزوم تعیین قیمت، در ابتدای انعقاد پیمان حق تقدم، قیمت را همواره بازار مشخص می‌کند و از این طریق منافع طرفین پیمان حفظ می‌شود و فروشنده نمی‌تواند قیمتی بالاتر از عرف متعارف بازار ارائه کند و از طرف دیگر ارزش اقتصادی مالی که خریدار دریافت می‌کند باقی می‌ماند (Civ. Ire, 6 juin 2001, no 98-20.673, Bull. (civ. I, no 166; JCP 2002. I. 134, nos 1 s., obs. Labarthe). حقوق شرکت‌ها یکی از زمینه‌های اعمال پیمان حق تقدم است. در شرکت‌های سهامی عام<sup>۱</sup> که از مشارکت عمومی در تأمین سرمایه اولیه تشکیل می‌شود ممکن است یک یا چند نفر از سهام‌داران سهم خویش را به دیگری واگذار کنند که این انتقال در برخی مواقع موجب تغییر در آرایش سهام‌داران به خصوص اتخاذ تصمیم در امور شرکت می‌شود. به منظور حفظ قدرت تصمیم‌گیری، سهام‌دارانی که قصد انتقال سهام خود را در زمان آینده دارند با دیگر سهام‌داران پیمان حق تقدم منعقد می‌کنند که در آینده فروش سهام نسبت به آن‌ها صورت گیرد. لذا سهام‌داران فعلی در برابر غیر سهام‌داران دارای حق تقدم در خرید هستند (Prat, 1992: 108). هرچند رویه قضایی در پذیرش چنین روش قراردادی تردیدی نداشته است، برخی معتقدند که این ماهیت حقوقی در واقع شرط تقدم در خرید<sup>۲</sup> سهام از سوی سهام‌داران فعلی است و دیگر نیازی به پیمان حق تقدم نیست. اما باید دانست که هرچند این دو نهاد حقوقی یک هدف را تأمین می‌کنند، پیمان حق تقدم دارای رژیم حقوقی مختص به خود است که منافع مالی طرفین آن را تأمین می‌سازد و اصل آزادی قراردادی در آن بیشتر تأمین می‌شود (Chartier, 1990: 77). تنها مزیت شرط حق تقدم در آن است که سهام‌داران در برابر خریداران ثالث می‌توانند به چنین حقی استناد<sup>۳</sup> کنند و کل سهام را به مالکیت خود درآورند.

در زمینه حقوق توزیع‌کننده که به عنوان یک شاخه از حقوق در فرانسه رشد و گسترش مضاعفی پیدا کرده یک شبکه از تولید تا مصرف‌کننده تعریف شده است که افراد متعددی در آن دخیل‌اند. بین تولیدکننده و توزیع‌کننده علاوه بر قرارداد توزیع کالا و خدمات ممکن است توافق شود که توزیع‌کننده تحت نام و علامت تجاری شرکت تأمین‌کننده فعالیت کند که از یک طرف منفعت مالی را به دست می‌آورد و از طرف دیگر علامت تجاری گسترش پیدا می‌کند و در ضمن این توافق نیز دارنده نام تجاری متعهد می‌شود در صورت قصد فروش شخص توزیع‌کننده را در اولویت قرار دهد (Com. 9 juin 2009, no 08-17.296. – Com. 19 mars )

1. société de capitaux  
2. clause de préemption  
3. opposabilité

2009, no 08-14.778). حقوق فرانسه حق مالکانه تجاری علامت و مارک را در قالب مالکیت فکری قرار داده است و از ابزارهای لازم در جهت حمایت از آن بهره می‌جوید. همچنین در مورد سرقتی نیز چنین امکانی وجود خواهد داشت که شخصی که دارای حق سرقتی<sup>۱</sup> است (Bert & Planckel, 2015: 55) اداره آن را به دیگری واگذار کند و در همان قرارداد اداره<sup>۲</sup> این مزیت برای اداره‌کننده در نظر گرفته می‌شود که در صورت فروش حق سرقتی او در اولویت انتقال و فروش باشد. این موضوع باعث می‌شود که اداره سرقتی با اشتیاق کامل صورت بگیرد و سود و منفعت طرفینی به طور کامل محقق شود. همین وضعیت در قراردادهای تجاری اجاره وجود خواهد داشت که در آن شرط می‌شود در صورت قصد فروش ملک تجاری یا انتقال سرقتی مؤجر باید مستأجر را مقدم بر دیگران در نظر بگیرد. البته حسب قانون این شرط وجود دارد که چنانچه مورد اجاره از سوی مستأجر به دیگری واگذار شود، مستأجر جدید از این حق برخوردار خواهد شد. بنابراین، ملاک وضعیت فعلی مستأجر است. البته بیان این نکته ضروری است که باید در قرارداد اجاره حق انتقال به غیر از مستأجر سلب نشده باشد. اگر بدون مجوز لازم این انتقال صورت گیرد و مؤجر قصد فروش مکان تجاری خود را داشته باشد، دیگر این حق تقدم برای مستأجر قدیم و جدید لحاظ نخواهد شد (Civ. 3e, 12 juill. 2000, no 98-22.000, Bull. civ. III, no 138; D. 2000. 406, obs. Y. Rouquet).

در همه موارد پیش گفته، کارایی پیمان حق تقدم در جهت ایجاد سفته‌بازی با منافع اقتصادی جامعه موافق است. اما در برخی مواقع لازم است که از به وجود آمدن سفته‌بازی جلوگیری به عمل آید که پیمان حق تقدم وسیله‌ای به منظور تأمین این هدف است و این موضوع ابتدا در زمینه اموال غیرمنقول مطرح است. در حقوق فرانسه برای شهرداری‌ها و مسئولان دولتی این امکان در نظر گرفته شده است تا به منظور تأمین سیاست‌های کلی در حوزه مسکن و همسو با منافع عمومی جامعه در قراردادهای خصوصی بین افراد دخالت‌هایی داشته باشند (Pillet, 2004: 355)؛ به این نحو که اگر قراردادی بین دو نفر در خصوص انتقال مالکیت مال غیرمنقولی منعقد شده باشد ملک را بر اساس شرط تقدم در خرید به مالکیت خود درآورد. این موضوع از یک سو به منظور جلوگیری از سفته‌بازی و افزایش بی‌رویه قیمت‌ها و از سوی دیگر حفظ آرایش فضای شغلی و ممانعت از ایجاد مشاغل غیرضروری انجام می‌پذیرد. اگر افراد اعتراض یا ایرادی نسبت به این اعلام شهرداری داشته باشند می‌توانند اعتراض خویش را به دادگاه اداری فرانسه تسلیم کنند تا برابر قوانین و مقررات اداری به آن رسیدگی شود. آنچه بیشتر ممکن است به ضرر فروشنده باشد آن است که قیمت پیشنهادی شهرداری بسیار پایین‌تر از نرخ روز است و شهرداری در این مورد تأمین منافع عمومی را به عنوان دلیل و مستند اقدام خویش اعلام می‌دارد و در عمل با چنین شرایطی بسیاری از فروشندگان اساساً از فروش مال خویش منصرف می‌شوند تا در آینده و با توسعه شهر و عدم نیاز شهرداری بتوانند ملک خویش را به فروش برسانند. اقدام حمایتی دیگر مقامات شهرداری آن است که در یک محدوده شهری مجموعه‌ای از املاک را به دیگران که غالباً اقشار محروم جامعه هستند واگذار می‌کند و قیمت فروش بسیار پایین از نرخ روز بازار است و در ضمن قرارداد شرط می‌شود که در صورت فروش شهرداری مقدم بر دیگران است و ملک را بر اساس قیمت مندرج در قرارداد اولیه خریداری می‌کند (Aynès et al., 2020: 95). در کنار این اقدامات مقامات شهرداری در اعمال پیمان حق تقدم، عموم افراد جامعه با هدف جلوگیری از افزایش بی‌رویه املاک و تصاحب مجدد ملک خویش می‌توانند در پیمان حق تقدم که به صورت شرط ضمن عقد بیع درج می‌شود توافق کنند که چنانچه مالک قصد فروش ملک خریداری شده را ظرف مدت معینی در آینده داشته باشد فروشندگان فعلی مقدم بر دیگران هستند و در ضمن قیمت فروش را نیز معین می‌کنند. بنابراین، این پیمان‌ها باید مدت معینی داشته باشند و قیمت فروش نیز باید به توافق طرفین برسد. معمولاً این قیمت به صورت تقریبی و به نحوی خواهد بود که فروشنده ضرر نکند. دیوان عالی فرانسه در آرای

۱. حق سرقتی هرچند در حقوق فرانسه از سوی قانون‌گذار تعریف نشده است، مواد قانونی متعددی درباره آن وجود دارد و از سوی دیگر رویه قضایی غنی در خصوص آن یافت می‌شود. به مرور زمان این مفهوم حقوقی و اقتصادی رشد و گسترش لازم را یافت و بسیاری از نهادهای حقوقی دیگر در خصوص حق سرقتی دارای رژیم حقوقی هستند. عناصر تشکیل‌دهنده حق سرقتی به دو دسته مادی و معنوی تقسیم می‌شوند. امور معنوی شامل آن دسته از مواردی است که اکثراً در حقوق مالکیت فکری مورد مطالعه قرار می‌گیرد. نام و علامت تجاری، تعداد بالای مشتریان متناوب، میزان بالای تراکشن‌های تجاری از عناصر تشکیل‌دهنده آن است. امور مادی بیشتر شامل نوع و کیفیت کالا و خدمات ارائه شده و نیز محل تجاری و فروش است. همه این موارد تشکیل‌دهنده مفهوم سرقتی است و صرفاً در این قالب است که این عناصر دارای ارزش اقتصادی بالایی خواهند بود.

متعدد وجود چنین شرطی را معتبر شمرده و آن را برخلاف اصل مالکیت و اعمال دخل و تصرف مالکانه وی ندانسته و تأکید بر آن شده است که این پیمان بر اساس توافق طرفین و در کمال آزادی اراده‌ها محقق شده است. در نهایت باید این نکته قید شود که مالک پس از انقضای مهلت تعیینی در پیمان حق تقدم می‌تواند ملک خویش را به هر شخصی و با هر قیمتی به فروش برساند. این موضوع خود نشان‌دهنده این مهم است که توافق حق تقدم با اصول مرتبط با حق مالکیت تعارضی ندارد و هدف جلوگیری از افزایش بی‌رویه املاک و سفته‌بازی در این زمینه است (Civ. 3e, 23 sept. 2009, no 08-18.187, Bull. civ. (III, no 203; D. 2009. Chron. 2573, obs. Nési).

### ۵. نتایج ناشی از پیمان حق تقدم

پیمان حق تقدم از جهاتی شبیه تعهدات معلق است. در هر دو ماهیت حقوقی ایجاد آثار موکول به امر دیگری است. اما تفاوت اساسی بین این دو وجود دارد. در قرارداد معلق ایجاد تعهد و دین وابسته به یک حادثه خارجی است. اما در حق تقدم اقدام قول‌دهنده ملاک است که با تصمیم قاطع خویش انعقاد یک قرارداد را قصد می‌کند. اعلام اراده مالک، خود، تعیین‌کننده نوع ماهیت حقوقی است و به تبع آن آثار حقوقی نیز مشخص می‌شود. در زمینه آثار، دعاوی حقوقی ناشی از اجرای پیمان حق تقدم از اولین موضوعات حائز اهمیت است. نوع تفسیر محاکم در رسیدگی دعاوی با توجه به موضوع متفاوت است؛ بدین معنا که بر حسب اینکه نسبت به ماهیت حقوقی عقد یا موضوع عقد احتمالی اختلاف باشد دادرس دیدگاهی متفاوت دارد (Civ. 3e, 6 oct. (2004, no 03-15.392, Bull. civ. III, no 163; D. 2004. 3098, note Kessler). چنانچه در مورد مال موضوع عقد اختلاف نظری بین طرفین وجود داشته باشد معمولاً دادرس تفسیر موسعی را در پیش می‌گیرد و البته در این مسیر همه جوانب را نیز مد نظر قرار می‌دهد. اگر شخصی متعهد شده باشد در صورت فروش ملک خویش طرف مقابل را مقدم در ایجاب در نظر بگیرد، در صورتی که در مورد ملک شش‌دانگ پیشنهاد فروش سه دانگ را بدهد، دادگاه با اعتراض طرف مقابل فروش شش دانگ را در نظر خواهد گرفت. چون از این طریق حقوق خریدار به طور کامل حفظ خواهد شد و هیچ مانعی برای برخورداری از انحصار تصرفات وجود نخواهد داشت. در نقطه مقابل هم باید گفت که اگر مالک پیشنهاد فروش ملک خود را به طرف مقابل پیمان حق تقدم بدهد، خریدار نمی‌تواند قائل به تفکیک در مبیع شود و صرفاً بخشی از آن را قبول کند (Civ. 3e, 13 juill. (1999, no 97-18.862, Bull. civ. III, no 168; RDI 1999. 691, obs. F. Collart Dutilleul).

حدود اختیارات مالک در پیمان حق تقدم خود یکی از مسائل بنیادین است. برخی این نوع از ماهیت حقوقی را در تعارض با اصل آزادی اراده می‌دانند. زیرا مالک با قول فروش مال خویش به طرف مقابل عملاً مانعی دائمی در حق مالکانه خویش ایجاد کرده است؛ چنانچه قصد فروش ملک به وجود آمد باید ایجاب صرفاً نسبت به طرف ذی‌نفع به عمل آید و بر این مبنا قرارداد حق تقدم مشمول مرور زمان مسقط حق<sup>۱</sup> نمی‌شود. همچنین مالک نمی‌تواند در ملک خویش تصرفی کند که در تعارض با حق احتمالی ناشی از حق تقدم باشد (Civ. 3e, 10 mai 1984, no 82-17.079, Bull. civ. III, no 96). مثلاً نمی‌تواند در ملک خود حق انتفاع به مدت عمر منتفع به وجود آورد. با توجه به شرایط پیش‌گفته، عقد واگذاری حق تقدم به عنوان قراردادی مستمر<sup>۲</sup> در نظر گرفته می‌شود؛ به‌خصوص آنکه در اکثر مواقع این پیمان فاقد مهلت زمانی در اعتبار بوده است. در مقابل، عده‌ای این دیدگاه را مطرح می‌کنند که مالک باید دارای حق یک‌جانبه در فسخ ارادی این پیمان باشد، در غیر این صورت اصول کلی حقوقی مخدوش می‌شود (Lequette, 2013: 491). با این دیدگاه مخالفت به عمل آمد و این استدلال طرح شد که مالک ممکن است از این اختیار سوءاستفاده کند و دیگر پیمان حق تقدم کارایی حقوقی و قوام لازم را نداشته باشد. از سویی، پذیرش حق انحلال ارادی با هدف انعقاد از پیمان در تضاد است. هنگامی که شخص قصد این نوع عقد را دارد به طور ضمنی این موضوع را نیز پذیرفته است که یک سری محدودیت‌هایی را برای خود به وجود آورد (Kenfack, 2006: 47).

در مقام اجرای پیمان حق تقدم باید دو فرض غیرقضایی و قضایی را از یک‌دیگر جدا کنیم. در حالت اول، مالک به قول خود پایبند است و ایجاب را به طرف مقابل اعلام می‌دارد. معمولاً دو روش در جهت اعلام اراده وجود خواهد داشت. ممکن است

1. prescription extinctive

2. contrat à exécution successive



ایجاب کننده قصد فروش را از طریق پست سفارشی به آگاهی طرف مقابل برساند یا مأمور ابلاغ<sup>۱</sup> قصد مالک را بر اساس شرایط قانونی اعلام دارد. ایجابی که صورت می‌گیرد باید متأثر از اصل پیمان باشد و از سوی دیگر شرایط عمومی ایجاب و قبول را نیز باید در نظر گرفت؛ نظیر اینکه فوت مالک پس از اعلام ایجاب و قبل از قبولی طرف مقابل چه تأثیری بر ایجاب خواهد داشت که بر حسب اصلاحات اخیر حقوق فرانسه در سال ۲۰۱۶ ایجاب واقع و فوت موجب زایل شدن ایجاب می‌شود. اما به لحاظ اینکه حق ناشی از پیمان حق تقدم نوعی حق خاص است تکلیف اصلی مالک اعلام اراده است که این موضوع نیز محقق شده است و حوادث بعدی تأثیری در تحقق عقد بعدی نخواهند داشت (Aynès et al., 2020: 95). اما، در وضعیت عکس، پیمان حق تقدم موجب از بین رفتن ایجاب می‌شود و فرض قائم مقامی ورثه نیز مطرح نمی‌شود. چون ایجاب به طور اختصاصی نسبت به طرف مقابل به عمل آمده است و از سوی دیگر جایگزینی ورثه صرفاً در مورد ماهیت حقوقی ایجاد شده از سوی مورث می‌تواند قابل تصور باشد.

## ۶. جایگاه پیمان حق تقدم در حقوق ایران

در نظام حقوقی ایران اصولاً اعمال حقوقی که منبع تعهدات در نظر گرفته می‌شود خود رویدادهای خارجی است که به حکم قانون گذار دارای آثار حقوقی می‌شود. بر این اساس، در وهله اول نسبت به تعهدات یک‌جانبه این تردید اولیه وجود دارد که ما بتوانیم آن را الزام‌آور بدانیم، به خصوص آنکه از منظر قانون حکم صریحی در این زمینه وجود ندارد. البته برخی هستند که به طرفداری از اراده یک‌جانبه پرداخته و آن را موجد آثار حقوقی در نظر گرفته‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۴۰: ۱۳۷). البته به نظر می‌رسد در ایران در عرصه مفاهیم حقوق قراردادها دیدگاه کلاسیک حاکم باشد و بر اساس آن این اعتقاد وجود دارد که صرفاً توافق طرفینی است که می‌تواند به عنوان منبع اصلی تعهدات مطرح باشد. اما بر حسب پژوهش‌های صورت گرفته و وجود برخی آرای قضایی می‌توان بیان داشت که اکثر حقوقدانان اراده یک‌جانبه را در کنار عقد مورد شناسایی خود قرار داده‌اند و این اراده را مولد آثار حقوقی می‌دانند.

پیمان حق تقدم همانند اراده یک‌جانبه، به عنوان یک نهاد حقوقی، مورد شناسایی قانون گذار ایرانی قرار نگرفته است و از سوی دیگر رویه قضایی خاصی در این زمینه مشاهده نمی‌شود. به نظر می‌رسد با توجه به ظرفیت‌های قانون مدنی، به خصوص ماده ۱۰، مانعی در پذیرش پیمان حق تقدم در نظام حقوقی ایران وجود نداشته باشد. ناصر کاتوزیان معتقد است که دلیلی بر باطل دانستن پیمان حق تقدم وجود ندارد و وجود چنین پیمانی در حق تقدم را در باب فروش ملک مشاع بین دو نفر شریک که مورد اشاره قانون قرار گرفته است یادآور می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ۷۰). در نظام حقوقی ایران نهاد حقوقی قولنامه شبیه پیمان حق تقدم است. علت این تشابه آن است که برخی نویسندگان حقوقی قولنامه را بیع نمی‌دانند و آن را صرفاً تعهد به فروش مال در برابر خریدار معین با شرایط مندرج در قرارداد اولیه در نظر می‌گیرند و این توافق صرفاً ایجادکننده حق تقدم برای خریدار است (کاشانی، ۱۳۵۴: ۱۹۲). نقطه مقابل نظر آن دسته از حقوقدانان است که بر حسب ماده ۱۰ قانون مدنی این توافق را الزامی می‌دانند و بر این باورند که آثار حقوقی لازم را می‌توان بر آن اعمال کرد (شهیدی، ۱۳۸۳: ۳۵). از سوی دیگر، وجه التزام مندرج در قولنامه به واسطه عدم اجرای تعهد از سوی فروشنده فعلیت پیدا می‌کند و محکومیت بایع به آن درخواست می‌شود. رویه قضایی، در آرای متعدد، دادخواست وجه التزام در صورت تخلفی در اجرای تعهدات از سوی فروشنده را پذیرفته و به آن حکم داده است. اساساً دعوی الزام به تنظیم سند، خود، ماهیتاً دلالت بر آن دارد که رویه قضایی قولنامه را بیع می‌داند و در جریان رسیدگی از سوی محاکم اثبات بیع نیز احراز می‌شود.

یکی دیگر از آثار قولنامه اختلاف نظر نوع حق ایجاد شده برای ذی‌نفع است. برخی از حقوقدانان معتقدند به واسطه اینکه تعهد متعهد قولنامه ناظر به مال معینی است باید آن را حق عینی شمرد. از سوی دیگر، ماده ۲۱۹ قانون مدنی بر لزوم وفای به عهد در

### 1. huissier de justice

در نظام حقوقی فرانسه یکی از مشاغل قضایی حرفه‌ای شناخته شده است و تحت یک نظام صنفی به عنوان کانون مأموران ابلاغ قرار دارد. وظیفه ابلاغیاتی واقعی از طریق آن‌ها اجرا می‌شود و بیشتر در مرحله اجراست که با همکاری اجرای احکام آن را به مرحله اجرا می‌رسانند. اگر نیاز به توقیف مالی یا حساب بانکی وجود داشته باشد با مکاتبات لازم و بر اساس مجوز قانونی از چنین قدرتی برخوردار هستند.

عقودی که طبق قانون منعقد شده است حکم می‌کند. بر حسب این دلایل، اگر متعهد خلف وعده کند و مال را به دیگری منتقل کند، صحت و اعتبار معامله دوم به رضایت طرف مقابل قولنامه بستگی دارد و عباس کریمی نظریه عدم نفوذ مراعی در این زمینه را جاری می‌داند (کریمی، ۱۳۹۱: ۱۷۸). در مقابل، برخی بر این باورند که حق ایجاد شده صرفاً از نوع دینی است و متعهد قولنامه تنها تعهد به فروش دارد و نمی‌توان ایجاد حقوق عینی برای متعهدله را تصور کرد (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ۷۲). به نظر می‌رسد ایجاد حق تقدم ماهیتاً بر شخصی بودن چنین حقی دلالت می‌کند و از سوی دیگر مطالبه خسارات ناشی از عدم اجرای تعهد، خود، گواه دیگری بر این مدعا است.

### نتیجه

حقوق، به عنوان یکی از شاخه‌های علم زندگی اجتماعی، حیات بشر را در همه ابعاد تحت پوشش قرار داده است و از سوی دیگر با سایر رشته‌ها نظیر اقتصاد ارتباط نزدیکی دارد. از مفاهیم و نهادهای حقوقی می‌توان در جهت تأمین نیازهای جامعه و رشد اجتماعی و اقتصادی استفاده کرد. در این زمینه باید از نگاه سنتی و کلاسیک قانون‌گذار روی گرداند و نگاهی به نظریات جدید داشت. حقوق فرانسه در جهت هماهنگی با اصول قراردادهای اروپایی دست به اصلاحات اساسی در عرصه حقوق تعهدات زده است با این هدف که از یک سو با قواعد متحدالشکل حوزه اتحادیه اروپا هماهنگ شود و از سوی دیگر وضعیت حقوقی فرانسه را نیز متریقی کند. در اصلاحات اخیر قانونی دو اصطلاح تعهد یک‌جانبه و پیمان حق تقدم به طور مستقل مورد شناسایی قرار گرفته است. قانون‌گذار با این اقدام درصدد آن بود که به اختلاف نظر در خصوص پذیرش پیمان حق تقدم یا عدم آن پایان دهد و اینکه از این نهاد حقوقی بتوان استفاده اقتصادی لازم را نیز به دست آورد.

پیروان نظریه کلاسیک بر این باورند که توافق اراده‌ها می‌تواند تنها منبع ایجادکننده تعهدات باشد. ابتدا حقوقدانان آلمانی بودند که نظریه اراده یک‌جانبه را مطرح کردند و معتقد بودند یک اراده به‌تنهایی دارای این پتانسیل است که خالق تعهدات الزام‌آور باشد و متقابلاً در خصوص بیع نیز نظریه پیمان حق تقدم را مطرح کردند و آن را الزام‌آور و به گونه‌ای نوآوری در ابزارهای حقوقی دانستند که می‌توان از آن در زمینه‌های مختلف استفاده کرد. ماهیت جوهری این پیمان دلالت بر آن دارد که مقدمات اولیه انعقاد قرارداد نهایی بین طرفین واقع می‌شود که بر اساس آن اولویت و تقدم برای ذی‌نفع به وجود می‌آید. هرچند در وهله نخست در زمینه اموال غیرمنقول پیمان حق تقدم توانست جایگاه خویش را به دست آورد، به مرور زمان در سایر موارد نیز از این توافق اولیه استفاده می‌شود؛ به‌خصوص در فروش سهام از سوی سهام‌داران که برای سایر سهام‌داران بر حسب این توافق تقدم در خرید به وجود می‌آید که آثار بسیار مهمی در حیات شرکت، به‌خصوص از باب مسائل مدیریتی بعد از فروش سهام، ایجاد می‌کند.

در نظام حقوقی ایران به نظر می‌رسد اگر چنین توافقی بشود، چنانچه فروشنده قصد فروش داشته باشد و طرف مقابل را مقدم بر دیگران بداند، برخلاف موازین و اصول کلی حقوقی نخواهد بود. از یک سو، ما ماهیت حقوقی قولنامه را داریم که هرچند اختلاف نظر در خصوص اثر توافق بین حقوقدانان وجود دارد و عقیده غالب بر ناقل مالکیت قولنامه مبتنی است، برخی از صاحب‌نظران ایجاد حق تقدم برای ذی‌نفع را اثر این توافقنامه می‌دانند که بیانگر زمینه پذیرش پیمان حق تقدم در حقوق ایران است. از دیگر سو، ماده ۱۰ قانون مدنی خود می‌تواند مبنای مناسبی در قبول این توافق بین طرفین باشد و اصول کلی حقوقی و فقهی نظیر قاعده لزوم وفای به عهد نیز بر ضرورت عمل به توافقات طرفینی حکم می‌کند و در حقوق ایران هیچ قاعده آمره‌ای وجود ندارد که پیمان حق تقدم را نهی کرده باشد و وجود چنین حق تقدم‌ها فراوان دیده شده است.

## منابع

- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۴۰). اثر اراده در حقوق مدنی، تهران: انتشارات دانشگاه شهیدی، مهدی (۱۳۸۳). تشکیل قراردادهای و تعهدات، تهران: انتشارات مجد.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۶). دوره حقوق مدنی عقود معین (معاملات معوض، عقود تملیکی، بیع، معاوضه، اجاره، قرض). ج ۱، تهران: شرکت سهامی انتشار
- کاشانی، سید محمود (۱۳۵۴). نظریه تقلب نسبت به قانون (حیل). تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- کریمی، عباس (۱۳۹۱). «تلاشی برای ساماندهی نظریه عدم نفوذ مراعی». دیدگاه‌های حقوق قضایی، ش ۵۸، صص ۱۵۸-۱۸۸.
- میرشکاری، عباس و مظفری، خدیجه (۱۳۹۸). «ماهیت تعهد کفیل؛ تعهد تخییری یا بدلی؟». دانشنامه‌های حقوقی، ش ۴، صص ۱۵۹۰-۱۶۰۱.
- واعظ، محمد و معینی، شهرام (۱۳۹۲). سفته‌بازی کوتاه‌مدت در بازارهای اقتصادی و مالی، بررسی فقهی-اقتصادی. جستارهای اقتصادی، ش ۲۰، صص ۲۹-۵۶.
- Aynès, L., Malaurie, Ph., & Stoffel-Munck, Ph. (2020). *Droit des obligations*. 11e édition. Collection: Droit civil. Paris: L.G.D.J.
- Bert, D. & Frederic, P. (2015). *Cours de droit commercial et des affaires*. 1 re éd de 2015/2016. Paris: Gualino.
- Chartier, Y. (1990). Les clauses de préférence et de préemption en cas de cession à des tiers. *La stabilité du pouvoir dans les sociétés*. RJ com.
- Hérial, M. (1999). Les contrats préparatoires aux ventes d'immeubles: la condition suspensive de la purge du droit de préemption. *Revue Juridique de l'Ouest*, 287-302.
- Jafari Langroudi, M.J. (1961). *The Effect of Will in Civil Law*. Tehran: Tehran University Press. (in Persian)
- Karimi, A. (2012). An attempt to organize the theory of non-interference of the pastures. *Scientific-Research Quarterly of Judicial Law Perspectives*, Vol. 58, 158-188. (in Persian)
- Kashani, S. M. (1975). *The theory of cheating towards the law (trick)*. edition . 2. Tehran: Tehran University Press. (in Persian)
- Katouzian, N. (2016). *Civil law course on specific contracts, (reimbursement transactions, acquisition contracts, sale, exchange, lease, loan)*. edition. 14. Tehran: Publishing Company. Vol. 1. (in Persian)
- Kenfack, H. (2006). Validité du pacte de préférence. *dossier in Droit et patrimoine Lamy*, 43-50
- Lequette, S. (2013). Réflexions sur la durée du pacte de préférence. *RTD civ*. Dalloz.
- (2013). Réflexions sur la durée du pacte de préférence. *Revue trimestrielle de droit civil*. Dalloz.
- (2103). Réflexions sur la durée du pacte de préférence. *RTD Civ*. Paris: Dalloz.
- Malaurie, Ph., Aynès, L., & Gautier, P-Y. (2014). *Les contrats spéciaux*. 7e éd. Paris: LGDJ et Lextenso.
- Martin, D. (2005). Des promesses précontractuelles. *Études offertes à Jacques Béguin*. Paris: Litec.
- Mirshkari, A. & Mozafari, Kh. (2018). The nature of the guarantor's obligation; Voluntary or false obligation?. *Legal Encyclopedias*, Vol. 4, 1601-159. (in Persian)
- Najjar, I. (1966). *Le droit d'option, contribution à l'étude du droit potestatif et de l'acte unilatéral*. Paris: LGDJ.
- Piazzon, T. (2009). Retour sur la violation des pactes de préférence. *RTD civ*. Dalloz.
- Pillet, G. (2004). *La substitution de contractant à la formation du contrat*. Tome 1. Paris: Bibliothèque de l'Institut André Tunc.
- Prat, S. (1992). Les pactes d'actionnaires relatifs au transfert de valeurs mobilières. *préf. A. Viandier*, No. 183, Litec.
- Shahidi, M. (2013). *Formation of contracts and obligations*. edition. 3. Tehran: Majd Publications. (in Persian)
- Terré, F., Simler, Ph., & Chénéde, F. (2018). *Droit civil Les obligations*. 12e édition. Paris: précis Dalloz.
- Waez, M. & Moini, Sh. (2012). Short-term speculation in economic and financial markets, jurisprudential-economic review. *Economic Essays*, Vol. 20, 29-56. (in Persian)

## Jurisprudence

- Civ. 1re, 19 févr. 1991, no 89-15.648
- Com. 27 sept. 2005, no 04-12.168, RJDA 2005, no 1359, 1re esp
- Civ. 3e, 10 mai 1984, Bull. civ. III, no 96
- Civ. 3e, 1er avr. 1992, no 90-16.985, Bull. civ. III, no 116; Defrénois 1992. 1543, obs. G. Vermelle
- Civ. 3e, 24 mars 2016, no 15-14.004, inédit, AJDI 2016. 434
- Com. 13 févr. 2007, no 05-17.296, Bull. civ. IV, no 38; D. 2007. AJ 648, obs. Lienhard
- Civ. 1re, 7 mai 2008, no 07-11.690, Bull. civ. III, no 79; RTD
- Civ. 2008. 474, obs. Fages Civ. 1re, 6 juin 2001, no 98-20.673, Bull. civ. I, no 166; JCP 2002. I. 134, nos 1 s., obs. Labarthe

Civ. 3e, 12 juill. 2000, no 98-22.000, Bull. civ. III, no 138 ; D. 2000. 406, obs. Y. Rouquet  
 Com. 9 juin 2009, no 08-17.296. – Com. 19 mars 2009, no 08-14.778  
 Civ. 3e, 23 sept. 2009, no 08-18.187, Bull. civ. III, no 203; D. 2009. Chron. 2573, obs. Nési  
 Civ. 3e, 13 juill. 1999, no 97-18.862, Bull. civ. III, no 168; RDI 1999. 691, obs. F. Collart Dutilleul  
 Civ. 3e, 6 oct. 2004, no 03-15.392, Bull. civ. III, no 163; D. 2004. 3098, note Kessler  
 Civ. 3e, 10 mai 1984, no 82- 17.079, Bull. civ. III, no 96

## Sources

### - Books

Collart Dutilleul, François and Delebecque, Philippe, (2018), Civil and Commercial Contracts, 10th edition, Private Law Series, Paris, Précis Dalloz. (in French)  
 Malaurie, Philippe, Aynès, Laurent and Gautier, Pierre-Yves, (2014), Special contracts, 7th ed., Paris, LGDJ and Lextenso. (in French)  
 Terré, François; Simler, Philippe and Chénéde, François, (2018), Civil law Obligations, 12th edition, Paris, précise Dalloz. (in French)  
 Aynès, Laurent; Malaurie Philippe and Stoffel-Munck, Philippe, (2020), Law of Obligations, 11th edition, Collection: Civil Law, Paris, L.G.D.J. (in French)  
 Collart Dutilleul, François and Delebecque, Philippe, (2019), Civil and commercial contracts, 11th edition, Paris, LGDJ. (in French)  
 Najjar, Ibrahim, (1966), The right of option, contribution to the study of potestative law and the unilateral act, Paris, LGDJ. (in French)  
 Pillet, Gilles, (2004), The substitution of contractor in the formation of the contract, Volume 1, Paris, Library of the André Tunc Institute. (in French)  
 Bert, Daniel and Frederic Planckeel, (2015), Course in commercial and business law, 1st ed of 2015/2016, Paris, Gualino. (in French)

### - Article

Piazzon, Thomas, (2009), Return to the violation of preference pacts, RTD civ, Dalloz. (in French)  
 Lequette, Suzanne, (2013), Reflections on the duration of the preference pact, RTD civ, Dalloz. (in French)  
 Hérial, Marc, (1999), Preparatory contracts for sales of real estate: the condition precedent for the purging of the right of pre-emption, Revue Juridique de l'Ouest, pp. 287-302. (in French)  
 Lequette, Suzanne, (2103), Reflections on the duration of the preference pact, RTD Civ, Paris, Dalloz. (in French)  
 Martin, Didier, (2005), Pre-contractual promises, in Studies offered to Jacques Béguin, Paris, Litec. (in French)  
 Chartier, Yves) 1990), Preference and pre-emption clauses in the event of transfer to third parties, in The stability of power in societies, RJ com. (in French)  
 Prat, Sébastien, (1992), Shareholder agreements relating to the transfer of securities, pref. A. Viandier, no. 183, Litec. (in French)  
 Lequette, Suzanne, (2013), Reflections on the duration of the preference pact, Quarterly Review of Civil Law, Dalloz. (in French)  
 Kenfack, hugues, (2006), Validity of the preference pact, file in Lamy Law and Heritage, p. 43-50. (in French)

### - Case law

Civ. February 1st, 19th 1991, no. 89-15.648. (in French)  
 Com. September 27, 2005, no. 04-12.168, RJDA 2005, no. 1359, 1st esp. (in French)  
 Civ. 3rd, May 10, 1984, Bull. civ. III, no. 96. (in French)  
 Civ. 3rd, April 1, 1992, no. 90-16.985, Bull. civ. III, no. 116; Defrénois 1992. 1543, obs. G. Vermelle. (in French)  
 Civ. 3rd, March 24, 2016, no. 15-14.004, unpublished, AJDI 2016. 434. (in French)  
 Com. Feb 13 2007, no. 05-17.296, Bull. civ. IV, no. 38; D. 2007. AJ 648, obs. Lienhard. (in French)  
 Civ. 1st, May 7, 2008, no. 07-11.690, Bull. civ. III, no. 79; RTD. (in French)  
 civ. 2008. 474, obs. Fages Civ. 1st, June 6, 2001, no. 98-20.673, Bull. civ. I, no. 166; JCP 2002. I. 134, nos 1 f., obs. Labarthe. (in French)  
 Civ. 3rd, July 12 2000, no. 98-22.000, Bull. civ. III, no. 138; D. 2000. 406, obs. Y. Rouquet. (in French)  
 Com. June 9, 2009, no. 08-17.296. – Com. March 19, 2009, no. 08-14.778. (in French)  
 Civ. 3rd, September 23, 2009, no. 08-18.187, Bull. civ. III, no. 203; D. 2009. Chron. 2573, obs. Nési. (in French)  
 Civ. 3rd, July 13 1999, no. 97-18.862, Bull. civ. III, no. 168; RDI 1999. 691, obs. F. Collart Dutilleul. (in French)  
 Civ. 3rd, Oct. 6, 2004, no. 03-15.392, Bull. civ. III, no. 163; D. 2004. 3098, note Kessler. (in French)  
 Civ. 3rd, May 10, 1984, no. 82-17.079, Bull. civ. III, no. 96. (in French)