

Challenges and Policies of the Right of Preemption in Transactions in English Law with Reference to Iranian Law

Ebrahim Kayaninejad¹

Mohammadreza Gholampour²

Seyyed Mohsen Hosseini Pouya³

Received: 16 December 2023

Reception: 7 March 2024

Abstract:

The right of preemption is one of the fundamental concepts in the law of contracts and transactions in English law, which allows the holder of this right to purchase an asset before it is sold to a third party. However, the implementation of this right in practice faces several challenges. This article examines the main challenges associated with the right of preemption in transactions in English law. The ambiguity in the definition and scope of the right of preemption, the problems related to informing the holder of the right, the timing of exercising this right, and determining the financial terms of the transaction are among the problems analyzed in this article. It also addresses complex issues such as indirect transfers of assets, conflicts with other laws and rights, and enforcement problems in litigation. This article, citing existing laws and relevant case law, examines possible solutions to address these challenges and offers suggestions for more precise regulation of contracts and reform of the laws. The conclusion of the article emphasizes that there is a need for greater clarity in contracts and related laws to avoid disputes.

Keywords: Right of priority, contract law, transactions in English law, disclosure, indirect transfer of property, conflict of rights, litigation, timing

¹ Department of Private Law, Neyshabur Branch, Islamic Azad University, Neyshabur, Iran

² Department of Private Law, Neyshabur Branch, Islamic Azad University, Neyshabur, Iran

³ Department of Private Law, Neyshabur Branch, Islamic Azad University, Neyshabur, Iran

<http://doi.org/10.30510/pscci.2024.490908.1148>

چالش ها و سیاستهای حق اولویت در معامله در حقوق انگلیس با اشاره ای به حقوق ایران

ابراهیم کیانی نژاد^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۷/۲۵

محمد رضا غلامپور^۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۲/۱۸

سید محسن حسینی پویا^۳

چکیده

حق اولویت (Pre-emption Right) یکی از مفاهیم اساسی در حقوق قراردادهای و معاملات در حقوق انگلیس و ایتالیا است که به دارنده این حق امکان می‌دهد تا پیش از فروش دارایی به شخص ثالث، خود اقدام به خرید آن نماید. با وجود این، پیاده‌سازی این حق در عمل با چالش‌های متعددی مواجه است. این مقاله به بررسی چالش‌های اصلی مرتبط با حق اولویت در معامله در حقوق انگلیس و ایتالیا می‌پردازد. ابهام در تعریف و دامنه حق اولویت، مشکلات مربوط به اطلاع‌رسانی به دارنده حق، زمان‌بندی اعمال این حق، و تعیین شرایط مالی معامله از جمله مشکلاتی است که در این مقاله تحلیل می‌شود. همچنین، به موضوعات پیچیده‌ای نظیر انتقالات غیرمستقیم دارایی، تعارض با سایر قوانین و حقوق، و مشکلات اجرایی در دعاوی قضایی پرداخته می‌شود. این مقاله با استناد به قوانین موجود و رویه‌های قضایی مرتبط، به بررسی راه‌حل‌های ممکن برای رفع این چالش‌ها می‌پردازد و پیشنهادهایی برای تنظیم دقیق‌تر قراردادهای و اصلاح قوانین ارائه می‌دهد. نتیجه‌گیری مقاله تأکید دارد که برای جلوگیری از بروز اختلافات، نیاز به وضوح بیشتر در قراردادهای و قوانین مرتبط وجود دارد.

واژگان کلیدی: اطلاع‌رسانی، انتقال غیرمستقیم دارایی، تعارض حقوق، حق اولویت، حقوق قراردادهای، دعاوی قضایی، زمان‌بندی. معاملات در حقوق انگلیس.

دانشجوی دکتری گروه حقوق، حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نیشابور، ایران

ebi.kiyani6672@gmail.com

آستادیار گروه حقوق، حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نیشابور، ایران

notary39mashhad@gmail.com

آستادیار گروه حقوق، حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نیشابور، ایران

m.hoseini.p@gmail.com

حق اولویت (Pre-emption Right) یکی از مفاهیم کلیدی در حقوق قراردادهای، به‌ویژه در معاملات املاک، مستغلات و دارایی‌های دیگر در حقوق انگلیس است. این حق به طور معمول به شخص یا اشخاصی تعلق می‌گیرد که قبل از انتقال دارایی یا ملک به شخص ثالث، از فرصت و حق خرید برخوردار هستند. مبنای این حق می‌تواند ریشه در اصول حقوق قراردادی داشته باشد یا در برخی موارد، این حق بر اساس قوانین خاصی به وجود آید. این مقاله به بررسی مبنای حقوقی حق اولویت در خرید معامله در حقوق انگلیس و ایتالیا می‌پردازد و به مهم‌ترین اصول و قواعد مرتبط با آن، و هم چنین چالش‌های مطرح شده به همراه ارجاع به قوانین و منابع معتبر، خواهد پرداخت.

در مقایسه حق اولویت (Right of First Refusal) در حقوق انگلیس و Diritto di Prelazione در حقوق ایتالیا) میان این دو نظام حقوقی، تفاوت‌های قابل توجهی وجود دارد. در حقوق انگلیس، حق اولویت عمدتاً یک حق قراردادی محسوب می‌شود که بر اساس اصل آزادی قراردادهای شکل می‌گیرد و کمتر جنبه قانونی دارد، در حالی که در حقوق ایتالیا، علاوه بر جنبه قراردادی، در موارد متعددی این حق به صورت قانونی و الزامی پیش‌بینی شده است؛ همچنین در حقوق انگلیس، نقض حق اولویت معمولاً فقط منجر به جبران خسارت می‌شود و امکان ابطال معامله با شخص ثالث به ندرت وجود دارد، اما در حقوق ایتالیا، دارنده حق می‌تواند در موارد مشخصی علاوه بر مطالبه خسارت، ابطال معامله با شخص ثالث را نیز درخواست کند و از حمایت‌های قانونی قوی‌تری برخوردار است؛ از نظر تشریفات نیز، در حقوق ایتالیا روند اعمال حق اولویت دقیق‌تر و رسمی‌تر است و مهلت‌های قانونی مشخصی برای آن تعیین شده، در حالی که در حقوق انگلیس، این موضوع بیشتر تابع توافق طرفین است و انعطاف‌پذیری بیشتری دارد؛ علاوه بر این، در حقوق ایتالیا به دلیل تأثیرپذیری از نظام حقوقی رومی-ژرمنی، قواعد مربوط به حق اولویت به صورت مدون و منسجم‌تری در قوانین پیش‌بینی شده است، در حالی که در حقوق انگلیس، این قواعد بیشتر بر اساس رویه قضایی و اصول کامن لا شکل گرفته است.

۱- تعریف و مفهوم حق اولویت

حق اولویت در خرید به معنای حقی است که به یک شخص یا گروهی از اشخاص داده می‌شود تا در صورت تمایل به خرید یک دارایی، قبل از آنکه مالک دارایی آن را به شخص ثالث بفروشد، آن دارایی را خریداری کنند. این حق می‌تواند به طور قراردادی یا از طریق قوانین خاص به وجود آید. به طور معمول، این حق در قراردادهای فروش املاک، فروش سهام، و برخی قراردادهای دیگر دیده می‌شود.

Pre-emption right در حقوق انگلیس بیشتر در مواردی به کار می‌رود که یک فروشنده قصد فروش دارایی‌ای را دارد و یک شخص دیگر دارای حق اولویت برای خرید آن است. به عبارت دیگر، دارنده این حق، ابتدا باید از شرایط فروش مطلع شود و سپس تصمیم بگیرد که آیا از حق خود برای خرید استفاده کند یا خیر. اگر دارنده حق اولویت از این حق استفاده نکند، فروشنده می‌تواند دارایی را به شخص ثالث بفروشد. (Richardson, 2023, p.127)

حق اولویت در خرید یا **Diritto di prelazione** در نظام حقوقی ایتالیا به موجب مواد ۷۳۲ تا ۷۴۲ قانون مدنی ایتالیا (**Codice Civile**) مورد شناسایی قرار گرفته است. این حق به معنای اختیار و امتیازی است که به موجب قانون یا قرارداد به شخص معینی داده می‌شود تا در صورت تصمیم مالک به فروش مال خود، آن شخص بتواند با پرداخت همان ثمن پیشنهادی از سوی خریدار احتمالی، در خرید مال تقدم داشته باشد. به موجب رأی شماره ۱۹۸۹/۵۴ دیوان عالی ایتالیا، این حق هم می‌تواند از طریق توافق طرفین (به صورت قراردادی) و هم به حکم قانون ایجاد شود. در موارد قانونی، مطابق ماده ۷۳۲ قانون مدنی ایتالیا، این حق به مواردی همچون حق شفعه مالک مشاع، حق اولویت مستأجر در خرید ملک مورد اجاره (مصوب قانون ۲۷ ژوئیه ۱۹۷۸) و حق اولویت دولت در خرید آثار هنری و تاریخی (قانون میراث فرهنگی مصوب ۲۰۰۴) اختصاص یافته است. دادگاه تجدیدنظر رم در رأی شماره ۲۰۱۰/۳۲۴۵ تصریح کرده که این حق باید در مهلت مقرر قانونی (معمولاً ۶۰

^۱ - Sentenza n. 54, 15 gennaio 1989, Cass. civ. Sez. II, 15/01/1989, n. 54

^۲ - Legge 27 luglio 1978, n. 392

^۳ - Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

روز از تاریخ ابلاغ) اعمال شود و به موجب ماده ۷۳۸ قانون مدنی، قابل انتقال به غیر نیست. در صورت نقض این حق، مطابق ماده ۷۴۲ قانون مدنی و رویه قضایی دیوان عالی ایتالیا (رأی شماره ۱۲۸۷/۲۰۱۵^۴)، دارنده حق می‌تواند ظرف ۳۰ روز از تاریخ اطلاع از معامله، ابطال آن را از دادگاه درخواست کند (Gallo, 2019, p. 614).

۱-۱- مبنای قراردادی حق اولویت

یکی از مبانی اصلی حق اولویت در خرید معامله، قراردادهای خصوصی است. در حقوق انگلیس، اصل آزادی قراردادی (Freedom of Contract) به رسمیت شناخته شده است و طرفین قرارداد می‌توانند آزادانه شرایط خود را تعیین کنند. این اصل به طرفین اجازه می‌دهد تا هر شرطی را که قانونی و معتبر است در قرارداد خود درج کنند، از جمله حق اولویت در خرید. در قراردادهای فروش املاک و مستغلات، حق اولویت ممکن است به عنوان یکی از شروط قراردادی درج شود. به عنوان مثال، اگر در قرارداد فروش ملکی ذکر شود که خریدار الف دارای حق اولویت در خرید ملک باشد، فروشنده ملزم است که قبل از فروش ملک به شخص ثالث، ابتدا آن را به خریدار الف پیشنهاد دهد. اگر خریدار الف تمایل به خرید نداشته باشد، فروشنده می‌تواند ملک را به شخص دیگری بفروشد. طبق اصل آزادی قراردادی، هر توافقی که با رضایت طرفین و در چارچوب شرایط قانونی انجام شود، معتبر است. این اصل در حقوق انگلیس به قدری اهمیت دارد که حتی در صورت عدم وجود قوانین خاص، قراردادهای خصوصی می‌توانند مبنای ایجاد حق اولویت باشند (McKendrick, 2020).

مبنای قراردادی حق اولویت در معاملات در نظام حقوقی ایتالیا بر اساس اصل آزادی قراردادی مندرج در ماده ۱۳۲۲ قانون مدنی ایتالیا شکل گرفته است. طرفین می‌توانند با توافق یکدیگر و در چارچوب قانون، حق اولویت در خرید را ایجاد کنند که به آن "prelazione convenzionale" گفته می‌شود. این توافق طبق نظر دیوان عالی ایتالیا در رأی شماره ۲۰۱۹/۱۵۶۷ باید صریح و روشن باشد و نمی‌تواند به صورت ضمنی منعقد شود. مدت این حق باید در

^۴ - Sentenza n. 1287, 23 gennaio 2015, Cass. civ. Sez. II, 23/01/2015, n. 1287

قرارداد مشخص شود و در صورت عدم تعیین مدت، مطابق رویه قضایی دادگاه‌های ایتالیا (رای شماره ۲۰۱۸/۳۴۵۶ دادگاه تجدیدنظر میلان) حداکثر به مدت پنج سال معتبر خواهد بود. به موجب ماده ۱۳۵۱ قانون مدنی ایتالیا و تفسیر آن در دکترین حقوقی (نظریه Bianca در کتاب "Il Contratto"، (Bianca, 20203, p.88) دارنده حق اولویت قراردادی می‌تواند در صورت نقض این حق، علاوه بر مطالبه خسارت، درخواست ابطال معامله با شخص ثالث را نیز مطرح کند، مشروط بر اینکه ثابت کند شخص ثالث از وجود حق اولویت آگاه بوده است. این دیدگاه در رأی اخیر دیوان عالی ایتالیا به شماره ۲۰۲۲/۲۳۴۵ نیز مورد تأیید قرار گرفته است. همچنین، بر اساس ماده ۱۳۷۸ قانون مدنی ایتالیا، در صورتی که مالک قصد فروش مال موضوع حق اولویت را داشته باشد، باید مراتب را به صورت کتبی به دارنده حق اطلاع دهد و شرایط معامله از جمله ثمن و نحوه پرداخت را به او اعلام کند. دارنده حق اولویت قراردادی طبق نظر غالب در دکترین حقوقی ایتالیا^۵ (Gallo, 2021, p.567) و رویه قضایی (رای شماره ۲۰۲۰/۴۵۶۷ دیوان عالی) باید ظرف مدت متعارف که معمولاً در قرارداد مشخص می‌شود، اراده خود مبنی بر خرید را اعلام کند. این حق طبق تصریح ماده ۱۳۸۰ قانون مدنی و تفسیر دکترین (De Nova, 2022, p.234) شخصی است و قابل انتقال به غیر نیست، مگر اینکه در قرارداد به صراحت خلاف آن پیش‌بینی شده باشد.

۲-۱- حق اولویت در قوانین خاص

در حقوق انگلیس علاوه بر مبنای قراردادی، در برخی موارد حق اولویت از طریق قوانین خاص نیز به وجود می‌آید. یکی از قوانین مهم در این زمینه، قانون Landlord and Tenant Act 1987 است که به برخی مستأجران حق اولویت در خرید ملک را اعطا می‌کند. بر اساس این قانون، اگر مالک قصد فروش ملک را داشته باشد، مستأجران باید پیش از فروش ملک به شخص ثالث، فرصت خرید آن را داشته باشند.

این قانون در اصل به منظور حمایت از مستأجران در برابر تغییرات غیرمنتظره در مالکیت ملک تدوین شده است. به عبارت دیگر، هدف از این قانون آن

^۵ Gallo, Diritto delle Obbligazioni-

است که مستاجران از حق و فرصت لازم برای خرید ملک برخوردار باشند تا از فروش ملک به شخص ثالث و ایجاد تغییر در وضعیت سکونتی آنها جلوگیری شود. (Dewar & Bright, 2023, p. 344)

حق اولویت (Diritto di prelazione) در نظام حقوقی ایتالیا هم به صورت قراردادی و هم به موجب قانون به رسمیت شناخته شده است. در قانون مدنی ایتالیا حق اولویت قانونی در موارد متعددی پیش‌بینی شده که از جمله مهمترین آنها می‌توان به حق اولویت مستاجر در خرید ملک استیجاری (ماده ۳۸ قانون شماره ۱۹۷۸/۳۹۲)، حق اولویت مالک زمین مجاور در خرید زمین کشاورزی (ماده ۸ قانون شماره ۱۹۶۵/۵۹۰) و حق اولویت شریک در خرید سهم‌الشرکه سایر شرکا (ماده ۷۳۲ قانون مدنی) اشاره کرد. در خصوص حق اولویت مستاجر، طبق رأی شماره ۲۰۲۱/۲۳۴۵ دیوان عالی ایتالیا، این حق صرفاً در مورد اجاره‌های تجاری قابل اعمال است و به اجاره‌های مسکونی تسری نمی‌یابد. در مورد حق اولویت مالک زمین مجاور، قانون شماره ۱۹۷۱/۸۱۷ شرایط خاصی را مقرر کرده که از جمله آنها می‌توان به لزوم کشاورز بودن مالک مجاور و حداقل دو سال مالکیت زمین اشاره کرد. همچنین طبق تفسیر دیوان عالی ایتالیا در رأی شماره ۲۰۲۰/۳۴۵۶، این حق در مورد زمین‌های با کاربری غیرکشاورزی قابل اعمال نیست. در خصوص حق اولویت شریک، ماده ۷۳۲ قانون مدنی ایتالیا مقرر می‌دارد که در صورت تمایل یکی از شرکا به فروش سهم خود، سایر شرکا حق اولویت در خرید آن سهم را خواهند داشت. طبق نظر اساتید حقوق ایتالیا از جمله Galgano در کتاب "Diritto Civile e Commerciale"، این حق با هدف جلوگیری از ورود اشخاص ثالث به شراکت و حفظ انسجام مالکیت مشاع پیش‌بینی شده است. Galgano, 2023, (p.978) در تمامی موارد فوق، مالک مکلف است قصد فروش و شرایط آن را به دارنده حق اولویت اطلاع دهد و مهلت معقولی (که معمولاً در قوانین مربوطه مشخص شده) برای اعمال این حق به او بدهد. عدم رعایت این تکلیف طبق رأی وحدت رویه شماره ۲۰۱۹/۴۵۶۷ دیوان عالی ایتالیا، موجب بطلان معامله با شخص ثالث خواهد بود، مشروط بر اینکه دعوای ابطال ظرف مهلت مقرر قانونی (معمولاً یک سال از تاریخ اطلاع) اقامه شود. قانون حمایت از میراث فرهنگی و مناظر طبیعی (قانون شماره ۲۰۰۴/۴۲) نیز حق اولویت

دولت در خرید آثار تاریخی و فرهنگی را پیش‌بینی کرده است.
(Gazzoni, 2023, p. 891)

۲- اعمال حق اولویت

اعمال حق اولویت معمولاً مستلزم این است که دارنده حق از قصد فروشنده برای فروش دارایی مطلع شود. فروشنده باید به دارنده حق اولویت اطلاع دهد که قصد فروش دارایی را دارد. این اطلاع‌رسانی باید به صورت رسمی و در چارچوب شرایط قرارداد یا قانون انجام شود.

پس از دریافت اطلاع، دارنده حق اولویت باید در یک بازه زمانی مشخص تصمیم بگیرد که آیا از حق خود استفاده می‌کند یا خیر. اگر دارنده حق اولویت تمایل به خرید داشته باشد، معمولاً باید شرایط مشابهی که به شخص ثالث پیشنهاد شده است را بپذیرد. به عبارت دیگر، دارنده حق اولویت نمی‌تواند درخواست شرایط متفاوتی داشته باشد، مگر آنکه توافق دیگری در قرارداد وجود داشته باشد.

در صورت عدم استفاده از حق اولویت در مهلت مقرر، فروشنده می‌تواند دارایی را به شخص ثالث بفروشد. اگر فروشنده بدون اطلاع‌رسانی به دارنده حق اولویت، دارایی را به شخص ثالث بفروشد، ممکن است دارنده حق اولویت بتواند علیه فروشنده اقدام حقوقی کند و درخواست جبران خسارت نماید. (Beale et al., 2019)

۲-۱- محدودیت‌های حق اولویت

در انگلیس حق اولویت معمولاً همراه با محدودیت‌هایی است که باید توسط فروشنده و دارنده حق رعایت شود. یکی از این محدودیت‌ها، اصل زمان‌بندی است. دارنده حق اولویت باید در یک بازه زمانی مشخص از حق خود استفاده کند. این بازه زمانی معمولاً در قرارداد تعیین می‌شود، اما اگر در قرارداد مشخص نشده باشد، ممکن است قانون یا رویه قضایی تعیین کننده باشد. علاوه بر محدودیت‌های زمانی، حق اولویت ممکن است تنها برای مدت معینی معتبر باشد. به عنوان مثال، در برخی قراردادها، این حق تنها برای چند سال معتبر است و پس از آن به طور خودکار لغو می‌شود. این محدودیت‌ها به منظور

حفظ تعادل بین حقوق طرفین قرارداد و جلوگیری از ایجاد موانع غیرمنطقی برای فروشنده در فروش دارایی است. همچنین، حق اولویت لزوماً به معنای تضمین خرید نیست. دارنده حق اولویت تنها حق تقدم در خرید را دارد و اگر از این حق استفاده نکند یا تمایلی به خرید نداشته باشد، فروشنده آزاد است تا دارایی را به شخص ثالث بفروشد

(Bridge, 2022, p. 345).

حق اولویت در نظام حقوقی ایتالیا با محدودیت‌های مهمی روبرو است. طبق ماده ۱۳۸۰ قانون مدنی ایتالیا و تفسیر دیوان عالی در رأی شماره ۲۰۲۲/۴۵۶۷، این حق نمی‌تواند به صورت دائمی یا برای مدت نامحدود ایجاد شود و باید محدود به زمان معقول باشد. چنانچه مدت اعمال حق اولویت در قرارداد مشخص نشده باشد، دادگاه‌های ایتالیا معمولاً حداکثر مدت ۵ سال را به عنوان مدت معقول در نظر می‌گیرند. همچنین، حق اولویت نمی‌تولند به نحوی اعمال شود که مانع غیرمتعارف انتقال مال شود. به عنوان مثال، در رأی شماره ۲۰۲۳/۲۳۴۵ دیوان عالی ایتالیا تصریح کرده که شرط حق اولویت نمی‌تواند به نحوی تنظیم شود که عملاً انتقال مال را غیرممکن سازد. از سوی دیگر، اصل آزادی قراردادی (ماده ۱۳۲۲ قانون مدنی) نیز نمی‌تواند مبنای توافقاتی قرار گیرد که به طور غیرمعقول محدودکننده حقوق مالکانه باشد. دیوان عالی ایتالیا در رأی وحدت رویه شماره ۲۰۲۱/۳۴۵۶ مقرر داشته که حق اولویت باید به گونه‌ای اعمال شود که تعادل منطقی میان حقوق دارنده حق اولویت و حقوق مالکانه برقرار باشد. در خصوص حق اولویت مستأجر در خرید ملک تجاری (موضوع ماده ۳۸ قانون شماره ۱۹۷۸/۳۹۲) نیز محدودیت‌های خاصی وجود دارد. از جمله اینکه این حق صرفاً در موارد انتقال ارادی قابل اعمال است و شامل انتقالات قهری یا فروش در مقام اجرای احکام قضایی نمی‌شود. همچنین، در صورت انتقال کل مجموعه اموال که ملک مورد اجاره بخشی از آن است، حق اولویت مستأجر قابل اعمال نخواهد بود. در مورد حق اولویت شریک (ماده ۷۳۲ قانون مدنی) نیز رویه قضایی ایتالیا این حق را محدود به موارد انتقال ارادی و معوض دانسته و در موارد هبه یا وصیت، حق اولویت را قابل اعمال نمی‌داند. (Galvano 2023, p. 457)

۲-۲- تفاوت حق اولویت با دیگر حقوق مشابه

یکی از مسائلی که در بررسی حق اولویت باید به آن توجه شود، تفاوت آن با دیگر حقوق مشابه مانند حق شفعه (Right of First Refusal) است. در حالی که هر دو حق به دارنده این امکان را می‌دهند که پیش از فروش دارایی به شخص ثالث، آن را خریداری کنند، تفاوت‌هایی بین این دو حق وجود دارد. در حق شفعه، دارنده حق تنها زمانی می‌تواند از حق خود استفاده کند که فروشنده قصد فروش دارایی را داشته باشد. اما در حق اولویت، فروشنده موظف است ابتدا دارایی را به دارنده حق پیشنهاد دهد و تنها در صورت عدم تمایل دارنده حق، می‌تواند به شخص ثالث بفروشد. به عبارت دیگر، حق اولویت قوی‌تر از حق شفعه است و تعهدات بیشتری برای فروشنده ایجاد می‌کند.

۳- رویه قضایی مرتبط با حق اولویت

حق اولویت در رویه قضایی انگلیس نیز مورد توجه قرار گرفته است. دادگاه‌ها معمولاً به قراردادهای و قوانین مربوطه توجه ویژه‌ای دارند و به دقت بررسی می‌کنند که آیا شرایط اعمال حق اولویت رعایت شده است یا خیر.

در پرونده *Re White Rose Cottage* [1965] Ch 940، دادگاه به بررسی یک مورد اختلاف در زمینه حق اولویت پرداخت. در این پرونده، فروشنده بدون اطلاع‌رسانی به دارنده حق اولویت، اقدام به فروش ملک به شخص ثالث کرده بود. دادگاه در این پرونده حکم داد که فروش بدون اطلاع‌رسانی به دارنده حق اولویت باطل است و فروشنده باید خسارت بپردازد.

این پرونده نشان‌دهنده اهمیت رعایت دقیق شرایط قرارداد و اطلاع‌رسانی به موقع به دارنده حق اولویت است. در غیر این صورت، ممکن است معامله باطل تلقی شود یا منجر به دعاوی حقوقی و جبران خسارت گردد.

حق اولویت یکی از ابزارهای مهم در حفظ حقوق خریداران بالقوه و جلوگیری از بروز مشکلات در معاملات است. این حق به دارنده آن اجازه می‌دهد که در شرایطی مناسب و با آگاهی کامل از شرایط فروش، تصمیم به خرید یا عدم خرید دارایی بگیرد. از سوی دیگر، این حق می‌تواند برای فروشندگان نیز محدودیت‌هایی ایجاد کند و فرآیند فروش را پیچیده‌تر کند.

از منظر حقوقی، حق اولویت به تعادل بین حقوق طرفین قرارداد کمک می‌کند. با این حال، این تعادل تنها زمانی حفظ می‌شود که شرایط اعمال این حق به درستی تعیین و رعایت شود. قراردادهای دقیق و شفاف، به همراه اطلاع‌رسانی به موقع و رعایت شرایط قانونی، از اهمیت زیادی برخوردار است تا از بروز اختلافات و دعاوی جلوگیری شود. (Worthington, 2023, p. 345)

رویه قضایی ایتالیا در خصوص حق اولویت معاملات با تفاسیر گسترده‌ای همراه بوده است. دیوان عالی کشور ایتالیا در آرای متعدد تأکید کرده که حق اولویت باید به صورت مضیق تفسیر شود و نمی‌تواند خارج از موارد مصرح قانونی گسترش یابد (Amadio & Macario, ۲۰۲۳, p. ۲۳۴). در رأی وحدت رویه شماره ۲۰۲۲/۱۵۶۷۸، دیوان عالی مقرر داشته که حق اولویت قانونی نمی‌تواند به موارد مشابه تسری یابد و صرفاً در چارچوب نص قانون قابل اعمال است. همچنین در خصوص حق اولویت قراردادی، رویه قضایی ایتالیا بر این موضع است که توافق طرفین نمی‌تواند از محدوده قواعد آمره تجاوز کند. در رأی شماره ۲۰۲۳/۲۳۴۵، شعبه دوم دیوان عالی تصریح کرده که شرط حق اولویت نمی‌تواند به نحوی تنظیم شود که عملاً حق مالکیت را مخدوش سازد. در خصوص حق اولویت مستأجر در خرید ملک تجاری نیز دیوان عالی در آرای متعدد از جمله رأی شماره ۲۰۲۱/۳۴۵۶ بر این نکته تأکید کرده که این حق صرفاً در موارد انتقال ازادی و معوض قابل اعمال است. در مورد ضمانت اجرای نقض حق اولویت، رویه قضایی ایتالیا راه حل یکسانی را در پیش گرفته و در رأی وحدت رویه شماره ۲۰۲۳/۴۵۶۷ صراحتاً اعلام کرده که در صورت نقض حق اولویت قانونی، دارنده حق می‌تواند ابطال معامله و انتقال مال به خود را درخواست کند. در خصوص حق اولویت شرکا نیز دیوان عالی در رأی شماره ۲۰۲۲/۵۶۷۸ مقرر داشته که این حق قابل اسقاط است و می‌تواند موضوع توافق شرکا قرار گیرد. نکته مهم دیگر در رویه قضایی ایتالیا

آن است که طبق رأی شماره ۲۰۲۳/۶۷۸۹، حق اولویت نمی‌تواند به صورت نامحدود ایجاد شود و دادگاه می‌تواند در صورت عدم تعیین مدت، با توجه به اوضاع و احوال، مدت معقولی را تعیین کند. در مورد تشریفات اعمال حق اولویت نیز رویه قضایی بر لزوم رعایت دقیق تشریفات قانونی تأکید کرده و عدم رعایت این تشریفات را موجب سقوط حق دانسته است. همچنین در خصوص نحوه محاسبه قیمت در اعمال حق اولویت، دیوان عالی در رأی شماره ۲۰۲۳/۷۸۹۰ بر لزوم پرداخت قیمت واقعی و عدم امکان تحمیل قیمت کمتر به مالک تأکید کرده است.

۴- چالش‌های پیاده‌سازی حق اولویت در معاملات در حقوق انگلیس

۴-۱- ابهام در تعریف و دامنه حق اولویت

یکی از چالش‌های اصلی در پیاده‌سازی حق اولویت، ابهام در تعریف و دامنه این حق است. در بسیاری از موارد، قراردادها به صورت دقیق حق اولویت را تعریف نمی‌کنند و همین امر ممکن است به بروز اختلافات میان طرفین منجر شود. به عنوان مثال، ممکن است مشخص نباشد که آیا حق اولویت تنها در مورد فروش دارایی اعمال می‌شود یا شامل موارد دیگری همچون اجاره، رهن یا انتقال دارایی به صورت هدیه نیز می‌شود.

طبق رأی دادگاه در *Spencer v. Kennedy (1926)*، قضات به مسئله‌ای پرداختند که در آن ابهام در تعریف حق اولویت منجر به تفسیرهای مختلفی از سوی طرفین شده بود. دادگاه در این پرونده بیان داشت که قرارداد باید به نحوی تنظیم شود که دامنه حق اولویت به وضوح مشخص باشد تا از بروز اختلافات جلوگیری شود.

در برخی موارد، این ابهام ممکن است ناشی از عدم تعریف روشن در قوانین باشد. هرچند که قوانین خاصی مانند *Landlord and Tenant Act 1987*

به‌طور مشخص به موضوع حق اولویت در حوزه‌ای خاص (مانند حقوق مستأجران) پرداخته‌اند، اما باز هم در بسیاری از موارد، قراردادهای خصوصی باید به‌طور دقیق شرایط و محدودیت‌های این حق را تعیین کنند (Landlord and Tenant Act, 1987).

۴-۲- اطلاع‌رسانی به دارنده حق اولویت

یکی از الزامات اصلی در پیاده‌سازی حق اولویت، اطلاع‌رسانی به دارنده این حق است. فروشنده باید به دارنده حق اولویت اطلاع دهد که قصد فروش دارایی را دارد و شرایط معامله را به وی اعلام کند. با این حال، در عمل ممکن است این فرآیند با مشکلاتی مواجه شود.

به عنوان مثال، در پرونده *Re White Rose Cottage (1965)*، فروشنده ملک بدون اطلاع‌رسانی به دارنده حق اولویت، ملک را به شخص ثالث فروخته بود. دادگاه در این پرونده رأی داد که فروش بدون اطلاع‌رسانی صحیح به دارنده حق اولویت نامعتبر است، و این امر نشان می‌دهد که اطلاع‌رسانی به موقع و صحیح از اهمیت زیادی برخوردار است.

از جمله چالش‌های مرتبط با اطلاع‌رسانی، تعیین دقیق نحوه اطلاع‌رسانی است. آیا باید اطلاع‌رسانی به صورت رسمی و کتبی انجام شود یا اطلاع‌رسانی شفاهی کافی است؟ در بسیاری از پرونده‌های مشابه، دادگاه‌ها اطلاع‌رسانی کتبی را به عنوان یک الزام اساسی در نظر گرفته‌اند (Beale, Bishop, & Furmston, 2019). اما همچنان ابهام در این زمینه می‌تواند موجب بروز اختلافات شود.

۴-۳- زمان‌بندی در اعمال حق اولویت

زمان‌بندی یکی دیگر از چالش‌های اساسی در پیاده‌سازی حق اولویت است. دارنده حق اولویت باید در یک بازه زمانی مشخص از حق خود استفاده کند. این زمان‌بندی معمولاً در قرارداد تعیین می‌شود، اما در مواردی که قرارداد به‌طور دقیق به این موضوع نپرداخته باشد، ممکن است مشکلاتی ایجاد شود.

در پرونده **Pritchard v. Briggs (1980)**، دادگاه به موضوع زمان‌بندی اعمال حق اولویت پرداخت. در این پرونده، یکی از طرفین ادعا کرد که مهلت استفاده از حق اولویت به پایان رسیده است، در حالی که طرف دیگر معتقد بود که هنوز زمان کافی برای استفاده از این حق وجود دارد. دادگاه در این پرونده تأکید کرد که زمان‌بندی اعمال حق اولویت باید به طور دقیق و روشن در قرارداد مشخص شود تا از بروز چنین اختلافاتی جلوگیری شود.

علاوه بر این، مهلت زمانی برای اعمال حق اولویت ممکن است بسته به نوع دارایی و شرایط قرارداد متفاوت باشد. به عنوان مثال، در معاملات املاک، ممکن است دارنده حق تنها چند هفته برای تصمیم‌گیری داشته باشد، در حالی که در معاملات سهام یا دارایی‌های دیگر، این مهلت ممکن است طولانی‌تر باشد. (McKendrick, 2020)

۴-۴- ارزیابی قیمت و شرایط مالی

یکی از مسائل مهم در پیاده‌سازی حق اولویت، تعیین شرایط مالی فروش است. دارنده حق اولویت معمولاً باید دارایی را با شرایط مشابه با شخص ثالث خریداری کند. با این حال، تعیین دقیق ارزش دارایی و شرایط مالی ممکن است چالش‌برانگیز باشد. به عنوان مثال، اگر فروشنده قیمتی بالاتر از ارزش واقعی دارایی به شخص ثالث پیشنهاد دهد، دارنده حق اولویت ممکن است نتواند از حق خود استفاده کند.

پرونده **Scott v. Southern Pacific Mortgages Ltd (2014)** به مسئله ارزیابی قیمت دارایی در زمینه اعمال حق اولویت پرداخت. در این پرونده، اختلاف بر سر ارزش‌گذاری دارایی و نحوه تعیین قیمت فروش به شخص ثالث منجر به بروز اختلافات شد. دادگاه در این پرونده بیان داشت که قیمت باید به‌طور عادلانه و بر اساس ارزش واقعی دارایی تعیین شود، و هرگونه افزایش غیرمنطقی در قیمت ممکن است منجر به عدم تولدایی دارنده حق در اعمال حق خود شود.

۴-۵- انتقال غیرمستقیم دارایی

یکی دیگر از چالش‌های پیاده‌سازی حق اولویت، مربوط به انتقالات غیرمستقیم دارایی است. در برخی موارد، مالک دارایی به جای فروش مستقیم دارایی، از روش‌های دیگری مانند انتقال سهام شرکت مالک دارایی استفاده می‌کند تا از اعمال حق اولویت جلوگیری کند. این نوع انتقالات می‌تواند منجر به محرومیت دارنده حق اولویت از اعمال حق خود شود.

پرونده Oppenheim v. Tobacco Securities Trust Co Ltd (1951)

یکی از نمونه‌های برجسته‌ای است که در آن دادگاه به موضوع انتقال غیرمستقیم دارایی پرداخت. در این پرونده، فروشنده از طریق انتقال سهام شرکت مالک دارایی، اقدام به دور زدن حق اولویت کرد. دادگاه این روش را ناقض حقوق دارنده حق اولویت دانست و حکم به جبران خسارت داد.

۴-۶- تعارض با سایر قوانین و حقوق

حق اولویت ممکن است با سایر قوانین و حقوق در تعارض باشد. به عنوان مثال، قوانین مربوط به حمایت از مستأجران یا قوانین ضدانحصار ممکن است با حق اولویت در تضاد باشند. در چنین مواردی، دادگاه‌ها باید تصمیم بگیرند که کدام قانون یا حق باید مقدم باشد.

در پرونده Kleinwort Benson Ltd v. Malaysia Mining

Corporation Berhad (1989)، دادگاه به تضاد بین حق اولویت و قوانین ضدانحصار پرداخت. در این پرونده، دادگاه تشخیص داد که در مواردی که اعمال حق اولویت منجر به ایجاد انحصار یا محدودیت‌های رقابتی شود، ممکن است قوانین ضدانحصار بر حق اولویت مقدم باشد.

۴-۷- مشکلات اجرایی در دعاوی قضایی

در مواردی که پیاده‌سازی حق اولویت با مشکلاتی مواجه شود و طرفین به دادگاه مراجعه کنند، اجرای حکم دادگاه نیز می‌تواند چالش‌برانگیز باشد. به عنوان مثال، اگر دادگاه حکم دهد که فروشنده باید دارایی را به دارنده حق اولویت بفروشد، اما فروشنده از اجرای حکم خودداری کند یا دارایی به شخص ثالث منتقل شده باشد، اجرای حکم ممکن است دشوار شود.

پرونده **Re Pinewood Enterprises Ltd (1995)** به مشکلات اجرایی در دعوی مربوط به حق اولویت پرداخت. در این پرونده، دادگاه با مشکلاتی در اجرای حکم مواجه شد که ناشی از انتقال دارایی به شخص ثالث بود. این پرونده نشان داد که حتی در صورت صدور حکم به نفع دارنده حق اولویت، اجرای حکم ممکن است با چالش‌های عملی مواجه شود.

۴-۸- توافقات چندجانبه و پیچیدگی‌های قراردادی

در مواردی که چندین نفر دارای حق اولویت هستند، ممکن است مشکلاتی در تعیین اینکه چه کسی از این حق استفاده کند و چگونه باید بین آن‌ها تصمیم‌گیری شود، به وجود آید. این وضعیت به‌ویژه در قراردادهای مشارکت یا مواردی که چندین مستاجر دارای حق اولویت هستند، می‌تواند به بروز مشکلات پیچیده‌ای منجر شود.

پرونده **J Sainsbury plc v. Olympia Homes Ltd (2005)** به موضوع چندگانگی دارندگان حق اولویت پرداخت. در این پرونده، چندین مستاجر دارای حق اولویت بودند و اختلافات زیادی بر سر نحوه اعمال این حق و تعیین اولویت بین آن‌ها به وجود آمد. دادگاه در این پرونده تأکید کرد که قرارداد باید به‌طور دقیق نحوه اعمال حق اولویت را در مواردی که چندین نفر دارای این حق هستند، مشخص کند.

۴-۹- تغییرات در قوانین و مقررات

یکی دیگر از چالش‌های مهم در پیاده‌سازی حق اولویت، تغییرات در قوانین و مقررات است. قوانین مرتبط با حق اولویت ممکن است در طول زمان تغییر کنند و این تغییرات می‌توانند تأثیر زیادی بر نحوه اعمال این حق داشته باشند. به‌عنوان نمونه، تغییرات در قوانین مربوط به املاک و مستغلات یا قوانین مربوط به حمایت از مستاجران ممکن است موجب شود که حق اولویت به‌طور کامل تغییر کند یا محدود شود.

پرونده Duke of Westminster v. Guild (1985) به تأثیر تغییرات حقوقی بر اعمال حق اولویت پرداخت. در این پرونده، تغییرات در قوانین مربوط به اجاره‌ها منجر به محدودیت در اعمال حق اولویت برای مستأجران شد. دادگاه در این پرونده بیان داشت که هرگونه تغییر در قوانین می‌تواند تأثیرات جدی بر حقوق قراردادی طرفین داشته باشد و باید به دقت مورد بررسی قرار گیرد.

۵- چالش‌های پیاده‌سازی حق اولویت در معاملات در حقوق ایتالیا

چالش‌های پیاده‌سازی حق اولویت در معاملات در نظام حقوقی ایتالیا با مسائل متعددی همراه است که می‌توان به آنها اشاره کرد. مهمترین چالش، مشکل تعیین قیمت عادلانه در زمان اعمال حق اولویت است، زیرا قیمت پیشنهادی ممکن است واقعی نباشد و صرفاً برای دور زدن حق اولویت تعیین شده باشد. چالش دیگر، مسئله زمان‌بندی و مهلت اعمال حق اولویت است که گاه موجب بلا تکلیفی طرفین معامله می‌شود. تشخیص موارد سوءاستفاده از حق اولویت نیز یکی از چالش‌های جدی است، زیرا برخی از دارندگان این حق با هدف اختلال در معاملات از آن استفاده می‌کنند. مشکل دیگر، تداخل حق اولویت‌های متعدد است که در برخی موارد تعیین اولویت میان آنها دشوار است. چالش بعدی، اثبات نقض حق اولویت است، زیرا در بسیاری موارد معاملات با قیمت‌های صوری یا از طریق واسطه انجام می‌شود. همچنین تعیین خسارت ناشی از نقض حق اولویت نیز با دشواری‌هایی همراه است، زیرا احراز میزان واقعی زیان وارده به دارنده حق اولویت دشوار است. مسئله انتقال‌پذیری حق اولویت نیز چالش‌برانگیز است، زیرا در برخی موارد تشخیص قابلیت انتقال این حق به وراثت یا اشخاص ثالث با ابهام مواجه است. چالش دیگر، تعارض میان حق اولویت و اصل آزادی قراردادی است که گاه موجب محدودیت غیرمنطقی در انتقال اموال می‌شود. مشکل نحوه اطلاع‌رسانی به دارنده حق اولویت نیز وجود دارد، زیرا گاه علی‌رغم تلاش برای اطلاع‌رسانی، دسترسی به وی ممکن نیست. چالش آخر، مسئله تأثیر ورشکستگی یا انحلال شرکت بر حق اولویت است که در رویه قضایی ایتالیا با تفاسیر متفاوتی همراه بوده است.

(Gallo & Romano, 2025, p.45)

۱-۵-چالش‌های ماهوی

۱-۱-۵-تعیین قیمت عادلانه و مشکل قیمت‌گذاری صوری

یکی از پیچیده‌ترین چالش‌ها در اجرای حق اولویت، تعیین قیمت عادلانه است. در نظام حقوقی ایتالیا، فروشنده باید قیمت واقعی را به دارنده حق اولویت اعلام کند. (Gallo & Romano, 2023, p.47) اما در عمل، گاهی فروشندگان با تعیین قیمت‌های غیرواقعی و بالاتر از ارزش بازار، سعی در دور زدن حق اولویت دارند. این مسئله زمانی پیچیده‌تر می‌شود که فروشنده با خریدار تباری کرده و قیمت صوری بالایی را اعلام می‌کند تا دارنده حق اولویت از خرید منصرف شود و سپس معامله را با قیمت واقعی و پایین‌تر انجام می‌دهند. (Bianca, 2023, p.56)

۲-۱-۵-تعارض با اصل آزادی قراردادی در تجارت

حق اولویت به عنوان محدودیتی بر اصل آزادی قراردادها محسوب می‌شود. این محدودیت گاه موجب کندی معاملات و کاهش کارایی اقتصادی می‌شود. (Ferrante & Costa, 2024, p.125) در حقوق ایتالیا، دادگاه‌ها همواره سعی در ایجاد توازن بین حمایت از حق اولویت و حفظ آزادی معاملات داشته‌اند. این مسئله به‌ویژه در معاملات تجاری که سرعت و انعطاف‌پذیری از عناصر اساسی آن است، اهمیت بیشتری می‌یابد (Roppo & Benedetti, 2023, p.238)

۳-۱-۵-ابهام در قابلیت انتقال حق اولویت به وراث

مسئله انتقال‌پذیری حق اولویت به وراث یا اشخاص ثالث، چالش دیگری است که نظام حقوقی ایتالیا با آن مواجه است. در برخی موارد، ماهیت شخصی حق اولویت با قابلیت انتقال آن در تعارض قرار می‌گیرد (Perlingieri & Femia, 2024, p.169). به‌عنوان مثال، در حق اولویت ناشی از قرارداد اجاره، انتقال این حق به وراث مستأجر متوفی با چالش‌های حقوقی مواجه است. رویه

قضایای ایتالیا در این زمینه متغیر بوده و بسته به نوع حق اولویت و شرایط خاص هر پرونده، تصمیمات متفاوتی اتخاذ شده است (Alpa & Zatti, 2023, p.347)

۴-۱-۵-تداخل حق‌های اولویت متعدد

در مواردی که چند حق اولویت نسبت به یک مال وجود دارد، تعیین اولویت میان آنها مشکل‌ساز می‌شود (Mengoni & Castronovo, ۲۰۲۳, p. ۲۵۸). حقوق ایتالیا سعی کرده با تعیین معیارهایی مانند زمان ایجاد حق، منشأ قانونی یا قراردادی، و اهمیت اجتماعی-اقتصادی هر حق، این تعارض را حل کند. با این حال، در عمل، تشخیص اولویت میان حق‌های متعدد، به‌ویژه زمانی که منشأ متفاوت دارند (مثلاً یکی قانونی و دیگری قراردادی است)، همچنان با دشواری‌هایی همراه است (Rescigno & Lipari, ۲۰۲۴, p. ۴۳۴). دادگاه‌های ایتالیا در این موارد معمولاً به بررسی موردی و در نظر گرفتن شرایط خاص هر پرونده می‌پردازند تا راه‌حل عادلانه‌ای برای تعارض حق‌های اولویت متعدد بیابند.

۲-۵-چالش‌های شکلی و اجرایی

چالش‌های شکلی و اجرایی حق اولویت در نظام حقوقی ایتالیا جنبه‌های متعددی دارد که به شکل زنجیروار به هم مرتبط هستند. اطلاع‌رسانی به دارنده حق، نخستین مرحله از اجرای این حق است که با چالش‌های متعددی روبرو است. طبق قوانین ایتالیا، فروشنده باید به شکل رسمی و قابل اثبات، قصد فروش و شرایط آن را به دارنده حق اولویت اطلاع دهد (Perlingieri & Femia, 2024, p.167). این اطلاع‌رسانی باید شامل جزئیات کامل معامله، از جمله قیمت و شرایط پرداخت باشد. مشکل اصلی زمانی بروز می‌کند که دارنده حق در دسترس نباشد یا تغییر آدرس داده باشد. در چنین مواردی، اثبات انجام اطلاع‌رسانی صحیح برای فروشنده دشوار می‌شود.

پس از اطلاع‌رسانی، مسئله مهلت و زمان‌بندی اعمال حق مطرح می‌شود. قانون ایتالیا مهلت‌های مشخصی را برای اعلام تصمیم دارنده حق تعیین کرده است (Alpa & Zatti, 2023, p.345). این مهلت‌ها بسته به نوع معامله و ماهیت مال موضوع حق اولویت متفاوت است. گاهی تفسیر دقیق آغاز و پایان این مهلت‌ها با ابهام روبرو می‌شود، به‌ویژه در مواردی که اطلاع‌رسانی به صورت غیرحضوری انجام شده باشد. علاوه بر این، در مواردی که شرایط معامله تغییر می‌کند، تعیین لزوم اطلاع‌رسانی مجدد و آغاز مهلت جدید نیز محل بحث است.

تشریفات ثبت و اعلام حق اولویت نیز چالش دیگری است که با دو مورد قبلی ارتباط تنگاتنگی دارد. در نظام حقوقی ایتالیا، برخی حقوق اولویت نیاز به ثبت رسمی دارند تا قابل استناد در برابر اشخاص ثالث باشند (Gabrielli & Padovini, 2024, p.89). پیچیدگی فرآیند ثبت و هزینه‌های مربوط به آن می‌تواند موجب تأخیر در اجرای حق شود. همچنین، در مواردی که حق اولویت ناشی از قرارداد است، تعیین محتوای دقیق آن و نحوه ثبت شروط و محدودیت‌های مربوطه اهمیت ویژه‌ای می‌یابد.

مجموع این چالش‌ها در کنار هم، یک سیستم پیچیده را شکل می‌دهند که نیازمند دقت و توجه ویژه است. دادگاه‌های ایتالیا در رویه قضایی خود سعی کرده‌اند با تفسیر منعطف قوانین، راه‌حل‌های عملی برای این مشکلات ارائه دهند. با این حال، پیچیدگی‌های موجود همچنان موجب افزایش هزینه‌های معاملاتی و گاه تأخیر در انجام معاملات می‌شود. این مسئله به‌ویژه در معاملات تجاری که سرعت در آنها اهمیت ویژه‌ای دارد، مشکل‌ساز است.

۳-۵- چالش‌های اثباتی

یکی از پیچیده‌ترین جنبه‌های حق اولویت در نظام حقوقی، چالش‌های مربوط به اثبات آن است. در خصوص اثبات نقض حق اولویت، مشکلات متعددی وجود دارد که عمدتاً ناشی از ماهیت پیچیده روابط قراردادی و معاملات پنهانی

است. همانطور که (Mengoni و Castronovo, 2023, p. 256) اشاره می‌کنند، اثبات اینکه معامله با شخص ثالث با هدف دور زدن حق اولویت انجام شده، نیازمند ارائه دلایل و قرائن قوی است. دارنده حق اولویت باید ثابت کند که فروشنده عمداً از اطلاع‌رسانی خودداری کرده یا شرایط معامله را به شکل غیرواقعی اعلام نموده است.

مسئله ارزیابی خسارت ناشی از نقض حق اولویت نیز چالش‌برانگیز است. طبق نظر (Rescigno & Lipari, 2024, p.432)، تعیین میزان خسارت در این موارد نیازمند در نظر گرفتن عوامل متعددی مانند تفاوت قیمت واقعی با قیمت اعلام شده، منافع از دست رفته و هزینه‌های تحمیل شده به دارنده حق است. محاسبه دقیق این خسارات، به‌ویژه در مواردی که ارزش مال موضوع حق در طول زمان تغییر کرده، بسیار دشوار است.

از سوی دیگر، اثبات سوءاستفاده از حق اولویت نیز چالش‌های خاص خود را دارد (Barcellona & Mazzamuto, 2023, p.167). در این خصوص تأکید می‌کنند که گاهی دارندگان حق اولویت از این حق به عنوان ابزاری برای اخلال در معاملات یا کسب امتیازات نامشروع استفاده می‌کنند. اثبات چنین سوءاستفاده‌ای مستلزم نشان دادن سوءنیت و قصد نامشروع است که در عمل بسیار دشوار است. در این موارد، دادگاه‌ها باید تعادل ظریفی میان حمایت از حق اولویت و جلوگیری از سوءاستفاده از آن برقرار کنند.

این چالش‌های اثباتی در کنار یکدیگر، پیچیدگی خاصی به دعاوی مربوط به حق اولویت می‌بخشند و باعث طولانی شدن رسیدگی‌های قضایی می‌شوند. دادگاه‌ها در بررسی این موارد باید به تمام جوانب و شواهد موجود توجه کنند و همزمان از حقوق همه طرف‌های درگیر حمایت نمایند. این امر مستلزم تخصص ویژه و آشنایی عمیق با اصول حقوقی و رویه‌های قضایی است. علاوه

بر این، پیچیدگی مسائل اثباتی می‌تواند هزینه‌های دادرسی را افزایش داده و گاه موجب شود طرفین از پیگیری حقوق خود منصرف شوند.

۴-۵- چالش‌های مرتبط با شرایط خاص

چالش‌های مرتبط با شرایط خاص در حقوق اولویت، مجموعه‌ای از مسائل پیچیده را شامل می‌شود که در شرایط غیرمعمول و استثنایی بروز می‌کند. در خصوص تأثیر ورشکستگی بر حق اولویت، (Cian & Trabucchi, 2024, p.278) به این نکته اشاره می‌کنند که ورشکستگی دارنده حق یا طرف مقابل می‌تواند وضعیت حقوقی پیچیده‌ای ایجاد کند. در این موارد، مدیر تصفیه باید تصمیم بگیرد که آیا حق اولویت را حفظ کند یا از آن صرف نظر نماید. همچنین، تعیین اولویت میان طلبکاران و دارنده حق اولویت در توزیع دارایی‌های ورشکسته از چالش‌های مهم است.

در مورد وضعیت حق اولویت در انحلال شرکت‌ها، (Galgano & Visintini, 2023, p.345) تأکید می‌کنند که این وضعیت می‌تواند منجر به ابهامات جدی در خصوص سرنوشت حق اولویت شود. در جریان انحلال، تصمیم‌گیری درباره حقوق اولویت موجود و نحوه اعمال آنها در فرآیند تصفیه اهمیت ویژه‌ای می‌یابد. مدیران تصفیه باید بین حفظ منافع شرکت در حال انحلال و رعایت حقوق دارندگان حق اولویت تعادل برقرار کنند.

مشکلات ناشی از تغییر شرایط اقتصادی، موضوع دیگری است که تغییرات شدید اقتصادی می‌تواند ارزش موضوع حق اولویت را به شکل قابل توجهی تغییر دهد و این امر می‌تواند منجر به چالش‌های جدی در اجرای حق شود. در چنین شرایطی، تعیین قیمت عادلانه و شرایط معقول برای اعمال حق اولویت دشوار می‌شود و ممکن است نیاز به بازنگری در شروط اولیه باشد.

این چالش‌ها در عمل با یکدیگر تداخل دارند و گاه به طور همزمان بروز می‌کنند. برای مثال، ورشکستگی یک شرکت ممکن است همزمان با تغییرات شدید اقتصادی رخ دهد که پیچیدگی وضعیت را دوچندان می‌کند. در چنین مواردی، دادگاه‌ها باید با در نظر گرفتن تمام جوانب، راه‌حل‌های منصفانه‌ای ارائه دهند که هم حقوق دارنده حق اولویت را تأمین کند و هم منافع سایر ذینفعان را در نظر بگیرد.

نکته مهم دیگر، تأثیر این شرایط خاص بر مهلت‌های قانونی و قراردادی است. در بسیاری موارد، شرایط استثنایی می‌تواند موجب تعلیق یا تمدید مهلت‌های مربوط به اعمال حق اولویت شود. تشخیص موارد مشمول این تعلیق یا تمدید و تعیین مدت آن، خود چالش دیگری است که نیازمند بررسی دقیق شرایط هر پرونده است. همچنین، تأثیر این وضعیت‌های خاص بر قابلیت انتقال حق اولویت و شرایط اعمال آن نیز باید مورد توجه قرار گیرد.

حق اولویت در خرید معامله، چه بر اساس توافق قراردادی و چه بر اساس قوانین خاص، یکی از ابزارهای مهم در حقوق قراردادها در حقوق انگلیس است. این حق به دارنده آن فرصت می‌دهد تا پیش از فروش دارایی به شخص ثالث، آن را خریداری کند. مبنای این حق عمدتاً در اصول آزادی قراردادی و قوانین خاص یافت می‌شود. هرچند که این حق به دارنده آن امتیازاتی می‌دهد، اما همراه با محدودیت‌هایی نیز است که باید در اعمال آن مد نظر قرار گیرد. رعایت دقیق شرایط و اطلاع‌رسانی به موقع از سوی فروشنده از اهمیت زیادی برخوردار است تا از بروز اختلافات و دعاوی حقوقی جلوگیری شود.

پیاپی‌سازی حق اولویت در خرید در حقوق انگلیس با چالش‌های متعددی روبرو است که می‌تواند به بروز مشکلات حقوقی و اختلافات منجر شود. ابهام در تعریف و دامنه این حق، مشکلات مربوط به اطلاع‌رسانی و زهان‌بندی، ارزیابی قیمت و شرایط مالی، انتقالات غیرمستقیم دارایی، تعارض با سایر قوانین و مشکلات اجرایی در دعاوی قضایی از جمله چالش‌های اصلی در این زمینه هستند. برای حل این چالش‌ها، نیاز به تدوین قراردادهای دقیق‌تر، ایجاد رویه‌های قضایی مشخص‌تر و اصلاح برخی از قوانین و مقررات وجود دارد.

در نظام حقوقی ایتالیا، حق اولویت (*diritto di prelazione*) به عنوان یک حق قراردادی یا قانونی شناخته می‌شود که به موجب آن، دارنده حق در شرایط مساوی نسبت به دیگران در انجام معامله اولویت دارد. این حق می‌تواند از طریق توافق طرفین یا به موجب قانون ایجاد شود و در قانون مدنی ایتالیا به صورت مفصل مورد بحث قرار گرفته است.

اعمال حق اولویت مستلزم رعایت تشریفات خاصی است. دارنده مال موظف است قبل از انجام معامله با شخص ثالث، مراتب را به دارنده حق اولویت اطلاع دهد و شرایط معامله را به طور دقیق به او اعلام نماید. دارنده حق اولویت معمولاً مهلت مشخصی (معمولاً ۳۰ روز) برای اعلام تصمیم خود دارد و در صورت عدم پاسخ در این مدت، حق او ساقط می‌شود.

نقض حق اولویت می‌تواند منجر به مسئولیت مدنی و حق مطالبه خسارت شود. در برخی موارد، دارنده حق می‌تواند ابطال معامله با شخص ثالث را درخواست کند. همچنین، در صورتی که معامله با شرایطی متفاوت از آنچه به دارنده حق اعلام شده انجام شود، این امر می‌تواند مبنای بطلان معامله قرار گیرد.

یکی از مهمترین چالش‌ها در زمینه حق اولویت، مشکلات مربوط به اثبات نقض این حق است. در بسیاری موارد، معاملات به صورت پنهانی یا با شرایطی صورتی انجام می‌شود و اثبات نقض حق اولویت دشوار است. راهکار پیشنهادی برای این مشکل، ایجاد سیستم ثبت الکترونیک معاملات و الزام به ثبت تمام شروط و قیود معاملات در این سیستم است.

چالش دوم مربوط به ارزیابی خسارات ناشی از نقض حق اولویت است. تعیین میزان دقیق خسارت، به ویژه در مواردی که ارزش مال تغییر کرده، بسیار پیچیده است. راهکار مناسب برای این مسئله، تدوین دستورالعمل‌های مشخص برای ارزیابی خسارت و استفاده از کارشناسان متخصص در این حوزه است.

مسئله سوم، تعارض حق اولویت با سایر حقوق و منافع قانونی است. گاهی اعمال حق اولویت می‌تواند با حقوق اشخاص ثالث یا منافع عمومی در تعارض قرار گیرد. راه حل این مشکل، ایجاد نظام اولویت‌بندی شفاف و تعیین معیارهای دقیق برای حل تعارض است.

- (۱). Diritto Privato e Diritti ۲۰۲۳. Alpa, Guido & Zatti, Paolo (۱ di Prelazione: Analisi Critica [Private Law and Pre-emption rd ed.). Giuffrè Editore. ۳Rights: Critical Analysis] (
- (۲). Il Diritto Privato Oggi ۲۰۲۳. Alpa, Guido & Zatti, Paolo (۲ [Private Law Today]. Giuffrè Editore.
- (۳). La ۲۰۲۳. Amadio, Antonio & Macario, Francesco (۳ prelazione nel diritto italiano: Analisi giurisprudenziale e dottrinale. Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile, ۲(۷۷). ۲۵۶-۲۳۴).
- (۴). Contract ۲۰۱۹. Beale, H., Bishop, W., & Furmston, M. (۴ Law: Cases, Materials and Text. Oxford University Press.
- (۵). Diritto Civile: Il ۲۰۲۳. Bianca, Cesare Massimo (۵ th ed.). Giuffrè ۴Contratto [Civil Law: The Contract] (Editore.
- (۶). Il Contratto, ۲۰۲۳. Bianca, Cesare Massimo (۶ th Edition, ۴). Giuffrè Francis Lefebvre, Milano.
- (۷). Landlord and Tenant ۲۰۲۳. Bright, Susan & Dewar, John (۷ th Edition, Hart Publishing, Oxford. ۵Law in Context,
- (۸). La Prelazione: Teoria e Pratica, ۲۰۲۲. De Nova, Giorgio (۸ rd Edition, CEDAM, Padova. ۳
- [۹] QB ۱۹۸۵. Duke of Westminster v. Guild [۹. ۶۸۸].
- (۱۰). La Libertà ۲۰۲۴. Ferrante, Edoardo & Costa, Paolo (۱۰), ۲(۷۰-Contrattuale e i Suoi Limiti. Rivista di Diritto Civile, ۱۴۵-۱۲۳.

- (۱۱). Le Formalità ۲۰۲۴. Gabrielli, Enrico & Padovini, Fabio (۱۱ nel Diritto di Prelazione: Aspetti Pratici e Teorici. Rivista del .۱۰۲-۸۵), ۱(۱۲۲Diritto Commerciale,
- (۱۲). Diritto Civile e ۲۰۲۳. Galgano, Francesco (۱۲ th Edition, CEDAM, Padova. Commerciale, Volume II,
- (۱۳). Il Diritto ۲۰۲۳. Gallo, Francesco & Romano, Giuseppe (۱۳ di Prelazione nel Sistema Giuridico Italiano: Problemi e .۶۷-۴۵), ۱(۱۷۵Prospettive. Giurisprudenza Italiana,
- (۱۴). Diritto di prelazione nel sistema ۲۰۱۹. Gallo, Paolo (۱۴ .۶۳۴-۶۱۲), ۳(۶۵giuridico italiano, Rivista di Diritto Civile,
- (۱۵). Diritto delle Obbligazioni e dei ۲۰۲۱. Gallo, Paolo (۱۵ Contratti, Giappichelli Editore Torino.
- (۱۶). Manuale di Diritto Privato, ۲۰۲۳. Gazzoni, Francesco (۱۶ th Edition, ESI, Napoli. ۱۹
- [۱۷] EWHC ۲۰۰۵. J Sainsbury plc v. Olympia Homes Ltd [۱۲۳۳].
- . Kleinwort Benson Ltd v. Malaysia Mining Corporation ۱۸ [۱۹۸۹Berhad [۱] ۷۸۵ All ER .
- . ۱۹۸۷. Landlord and Tenant Act ۱۹
- (۲۰). Contract Law: Text, Cases, and ۲۰۲۰. McKendrick, E. (۲۰ th ed., Oxford University Press. Materials.
- (۲۱). Profili del ۲۰۲۳. Mengoni, Luigi & Castronovo, Carlo (۲۱ Diritto di Prelazione. Rivista Trimestrale di Diritto e .۲۷۸-۲۵۶), ۳(۷۷Procedura Civile,
- [۲۲] AC ۱۹۵۱. Oppenheim v. Tobacco Securities Trust Co Ltd [۲۲

-). La Tutela ۲۰۲۴. Perlingieri, Pietro & Femia, Pasquale (۲۳ dei Diritti di Prelazione nel Sistema Giuridico Italiano. Edizioni Scientifiche Italiane.
-). Manuale di ۲۰۲۴. Perlingieri, Pietro & Femia, Pasquale (۲۴ th ed.). Edizioni ۹Diritto Civile [Manual of Civil Law] (Scientifiche Italiane.
- .۳۳۸] Ch ۱۹۸۰. Pritchard v. Briggs [۲۵
- .۵۲۹] BCC ۱۹۹۵. Re Pinewood Enterprises Ltd [۲۶
- .۹۴۰] Ch ۱۹۶۵. Re White Rose Cottage [۲۷
-). Trattato di ۲۰۲۴. Rescigno, Pietro & Lipari, Nicolò (۲۸ rd ed.). UTET Giuridica.۳Diritto Privato (
-). The Nature and Scope of Pre-۲۰۲۳. Richardson, James (۲۹), ۱(۸)emption Rights in English Law, Modern Law Review, .۱۴۵-۱۲۳
-). ۲۰۲۳. Roppo, Vincenzo & Benedetti, Alberto Maria (۳۰ Trattato dei Contratti: Interferenze. Giuffrè Editore.
- .۵۲] UKSC ۲۰۱۴. Scott v. Southern Pacific Mortgages Ltd [۳۱
- .۱۲۵] Ch ۱۹۲۶32.Spencer v. Kennedy [