

بیع زمانی در حقوق ایران

مسعود صادقیان



www.ketab.ir

صادقیان، مسعود، ۱۳۵۵ -	سرشناسه
ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.	عنوان قراردادی
بیع زمانی در حقوق ایران / مسعود صادقیان.	عنوان و نام پدیدآور
تهران: انتشارات صالحیان، ۱۳۹۹.	مشخصات نشر
ص. ۱۱۱	مشخصات ظاهری
۴۰۰۰۰ ریال: 978-622-214661-0	شابک
فیبا	وضعیت فهرست نویسی
کتابنامه: ص. [۹۷]-۱۰۳؛ همچنین به صورت زیر نویس.	یادداشت
مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول) - قوانین و مقررات -	موضوع
ایران	موضوع
Timesharing (Real estate) - Law and legislation - Iran	رده بندی کنگره
KWHV۰۲/۵	بند بیوی
۳۴۶/۵۵۰۴۳۳	شماره تایشناسی
۷۴۱۳۴۳۸	وضعیت
فیبا	

بیع زمانی در حقوق ایران

مسعود صادقیان



ناشر: صالحیان

صفحه آرا: کریمی

طراح جلد: سمیرا صفاری

سال و نوبت چاپ: ۱۳۹۹ - اول

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۱۱-۹۷۸-۶۲۲-۲۱۱

بها: ۴۰۰۰۰ تومان

آدرس: تهران. میدان انقلاب. ابتدای کارگر جنوبی. کوچه شهدای ژاندارمری. اک ۱۲۷
تلفن: ۰۹۱۹۰۸۱۰۱۴۲ - ۰۶۶۹۷۹۳۰۰

سایت انتشارات: www.pubsalehiyan.ir

فهرست مطالب

۹	..... مقدمه
فصل ۱: مالکیت	
۱۲	..... مالکیت موقت
۱۲	..... ملکیت
۱۷	..... صفات ملکیت
۲۰	..... واژه مالکیت دوره ای
۲۲	..... پیشینه مالکیت دوره ای در غرب و جهان
۲۳	..... پیشینه مالکیت دوره ای در ایران
۲۴	..... مالکیت دوره ای در سیستم حقوقی ایران
۲۵	..... ارکان و آثار قرارداد انتقال مالکیت دوره ای در حقوق
۲۵	..... ویژگی های قرارداد مالکیت دوره ای در حقوق
۲۷	..... رابطه مالکان با یکدیگر
۲۸	..... حدود اختیارات مالکان
فصل ۲: بیع و قیاس مالکیت دوره ای	
۳۲	..... عقد بیع
۳۲	..... تعریف بیع در لغت
۳۳	..... تعریف بیع در اصطلاح
۳۳	..... تشکیل قرارداد بیع
۳۴	..... تعریف بیع و ویژگی های آن
۳۴	..... اوصاف عقد بیع
۳۴	..... تملیکی بودن بیع
۳۵	..... معاوضی بودن بیع
۳۶	..... معاوضی بودن بیع آثار مهمی دارد از جمله
۳۷	..... عین بودن مبیع
۳۷	..... لزوم عقد بیع
۳۸	..... دوام بیع

۳۹	..... انعقاد بیع
۴۰	..... اراده
۴۱	..... اهلیت تصرف بیع
۴۱	..... بیع و مالکیت دوره ای در حقوق
۴۱	..... اوصاف مبیع
۴۲	..... مبیع مالیت داشته باشد
۴۲	..... مبیع قابل خرید و فروش باشد
۴۳	..... مبیع معلوم و معین باشد
۴۵	..... متعلق مالیت در این قرارداد، عین است
۴۵	..... انتقال مالکیت به صورت مدت دار و زمان بندی شده است
۴۶	..... مدت معین در این قرارداد به صورت جدول لغزنده، تغییر خواهد کرد
۴۶	..... از نظر قوانین مرسومه با رسمیت شناخته شده است
۴۶	..... مال در این قرارداد بیع بدور مالک نیست
۴۷	..... ملک در تمام طول سال تحت حمایت رسیدگی مالکان است
۴۷	..... فواید حاصله از اجرای طرح مالکیت در این قرارداد
۴۹	..... مزایای طرح مالکیت دوره ای
۴۹	..... معایب مالکیت دوره ای
۵۰	..... اعمال طرح جدید فروش مالکیت دوره ای
۵۱	..... قوانین و مقررات طرح مالکیت دوره ای
فصل ۳: ماهیت فقهی و حقوقی مدت دوره ای < ۵۳	
۵۴	..... بررسی بیع موقت
۵۸	..... بیع عین به صورت غیر موقت
۵۸	..... بیع با قید زمانی
۵۹	..... بیع موقت
۶۱	..... بطلان مالکیت موقت
۶۲	..... معقول نبودن و عدم مشروعیت بیع موقت
۶۲	..... غیر مصطلح بودن بیع موقت
۶۴	..... بررسی ادله منکرین از جنبه ی فلسفی
۶۵	..... عدم امکان تقیید اعراض قار به زمان
۶۶	..... بررسی ادله منکرین از جنبه فقهی و حقوقی

۶۸	بی سابقه بودن مالکیت موقت در شرع
۶۸	انفکاک ناپذیری ملکیت از مملوک
۷۰	تنافی تقیید مالکیت به زمان
۷۳	دلایل امکان و مشروعیت مالکیت موقت
۷۳	امکان تصور عقلی حقوق مالکیت موقت
۷۴	وقوع مالکیت موقت در فقه
۷۸	ماهیت حقوقی اجاره بشرط تملیک
۷۹	انواع اجاره بشرط تملیک
۷۹	تحلیل اهیت اجاره به شرط تملیک به عنوان مبنای فقهی مالکیت دوره‌ای
۸۱	بررسی شیوه‌های مشابه
۸۱	بیع مشای به شرط مهایات
۸۲	تفاوت قاعده مهایات با قاعده اجاره دوره‌ای
۸۵	صلح منافع
۸۷	شرکت سهامی
۸۸	افراز زمانی
۹۱	تفاوت مالکیت مشاع و مالکیت زمان بندی شده از نظر ماهیت
	فصل : سنین یا انی < ۹۳
۹۷	فهرست منابع
۹۷	قرآن مجید
۱۰۵	ضمایم
۱۰۵	دیدگاه فقیهان و محققان معاصر درباره مالکیت دوره‌ای

مقدمه

مسئله مالکیت دوره ای به طور مشخص از زمانی در ایران مطرح شد که شرکتی به نام «شرکت مجتمع های توریستی و رفاهی آبادگران ایران» اقدام به فروش هفتگی آپارتمان‌ها و ویلاهای توریستی واقع در ساحل جزیره کیش نمود.

این شرکت در آگهی‌ها و برگه‌های تبلیغاتی خود از عنوان «تایم شر» مالکیت زمانی «بیع زمانی» استفاده نمود.

شروع فعالیت این شرکت به ویژه استفاده از اصطلاحات و عناوین بحث انگیز فوق، موجب نظر شدن این موضوع در محافل حقوقی گردید چرا که عنوان بیع زمانی و مالکیت زمانی یا مالکیت دوره‌ای در حقوق ایران و خصوصاً در فقه، بی سابقه و ناشناخته بود.

البته باید دانست که شرکت مزبور، صرفاً جهت جهانگردان و رونق صنعت جهانگردی که لازمه آن، ارتباط با جهان خارج است واژه «تایم شر» را در تبلیغات خود در روزنامه‌ها و دیگر رسانه‌ها به کار برده و از آن به بیع زمانی تعبیر کرده است. بنابراین آنچه که دغدغه اصلی تحقق را تشکیل می‌دهد بررسی فقهی و حقوقی این شیوه قرارداد مالکیت دوره ای است.