

بسمه تعالی

مالکیت زمانی

مؤلف:

سکینه رادمهر

سرشناسه	: رادمهر، سکنه، ۱۳۵۸ -
عنوان و نام پدیدآور	: مالکیت زمانی / مولف سکنه رادمهر.
مشخصات نشر	: تهران : هوشمند تدبیر، ۱۳۹۴.
مشخصات ظاهری	: ۱۰۷ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۷۸۷۹-۸۶-۳
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه، ص. [۱۰۰] - ۱۰۷؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	: مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول) -- قوانین و مقررات - ایران
موضوع	: مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول)
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۴ ۲/۵۲ KMHV
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۹۳۲۷۵۵

عنوان	: مالکیت زمانی
مؤلف	: سکنه رادمهر
ناشر	: هوشمند تدبیر
مدیر مسئول	: محمد فجر
مدیر اجرایی	: حمید باغبانپور
طرح جلد	: حمید باغبانپور
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۷۸۷۹-۸۶-۳
تیراژ	: ۱۰۰۰ نسخه
سال انتشار	: چاپ اول، تابستان ۱۳۹۴
بهاء	: ۱۰۰۰۰۰ ریال

نشانی ناشر، تهران - خیابان انقلاب - بین خیابان دانشگاه و خیابان ابوریحان - پلاک ۱۱۷۶ طبقه اول

نشانی دفتر فروش، تهران - خ کارگر شمالی - قبل از پمپ بنزین امیرآباد - جنب بانک پاسارگاد -

پلاک ۱۳۰۸ - طبقه سوم - واحد هفتم

تلفن: ۶۶۹۱۳۱۶۴ - ۶۶۴۷۹۶۷۵ - ۶۶۴۷۹۶۶۵ همراه: ۰۹۱۲۲۸۶۱۲۶۷

سخن ناشر

"يرفع الله الذين امنوا منكم و الذين اوتوا العلم درجات"

خداوند مقام اهل ایمان و دانشمندان عالم را (در دو جهان) رفیع می گرداند.

(سوره مبارکه مجادله - آیه ۱۱)

یکی از راه‌های کمال و تقرب به ذات اقدس الهی، علم و دانش است. علمی که به تعبیر استاد شهید مطهری زیبایی عقل است؛ علمی که انسان خداجو در آن نشانه‌های معبود را می‌جوید و می‌یابد و علمی که هر چه فزون‌تر می‌گردد، دارنده آن را به خدا نزدیک‌تر می‌کند. انتشارات هوشمند تدبیر در راستای اشاعه‌ی اهداف آموزشی خود و توجه به علم و دانش و تحقیق و نشر سعی بر آن دارد تا با نشر کتاب‌های دانشگاهی در زمینه‌های مختلف قدمی هر چند کوچک در پیشبرد اهداف عالی خود بر دارد و بار رواج اندیشه‌های برجسته و توسعه‌ی دانش در همه‌ی حوزه‌های علوم انسانی، اجتماعی و طبیعی به تمامی بخش‌های جامعه، علی‌الخصوص قشر دانشگاهی و فرهنگی خدمت کند.

از این رو، انتشارات هوشمند تدبیر با همکاری اقدام به آماده‌سازی و چاپ کتاب حاضر نموده است. این کتاب حاصل تلاش‌های علمی و تجارب آموزشی مؤلف محترم آن بوده و امید است بتواند چراغ راهی برای دانشجویان، اساتید، و سایر فعالان در این حوزه باشد.

سر بلند و پیروز باشید

مدیر مسئول انتشارات هوشمند تدبیر

محمد قجر

پیشگفتار

شیوه قراردادی «مالکیت زمانی» در حقوق ایران از تازگی منحصر به فردی برخوردار است و علی‌رغم نقشی که این شیوه در جذب سرمایه‌ها و جلوگیری از اتلاف منابع دارد، برخلاف دیگر عناوین فقهی و حقوقی کمتر به این بحث پرداخته شده است به طوری که یک پژوهشگر به سختی در میان انباشت کتب فقهی و حقوقی، کمتر به آنچه که در پی آن است، می‌رسد. در این نوشتار تلاش بر این بوده است تا از طریق تحقیقی تفصیلی و تطبیقی مبانی، مشروعیت «مالکیت زمانی» در لابلای فقه پویا و ماندگار شیعه جستجو گردد، بنابراین مباحثی چون منشاء ظهور مالکیت زمانی و نیز تعریف و تحلیل ماهیت آن، دلایل امکان و عدم امکان مشروعیت مالکیت موقت که اساس این شیوه قراردادی است همچنین جایگاه این شیوه در میان عقود معین و نامعین و بررسی آن بر مبنای اصل آزادی اراده و ذکر ویژگی‌ها و آثار این شیوه‌ی قراردادی و بررسی شیوه‌های مشابه دیگر در فقه غنی شیعه مورد بررسی قرار گرفته است.

باتشکر

.....

تابستان ۱۳۹۴

فهرست مطالب

بخش اول: بررسی مفهوم مالکیت زمانی

- فصل اول : منشأ ظهور شیوه ی مالکیت زمانی ----- ۱۴
- مبحث اول : پیشینه ----- ۱۴
- مبحث دوم : تحلیل ماهیت مالکیت زمانی ----- ۱۶

بخش دوم: بررسی مشروعیت مالکیت زمانی در فقه

- مقدمه : رابطه ی ویژگی دوام مالکیت با مالکیت زمانی ----- ۲۰
- فصل اول : دلائل عدم امکان مشروعیت مالکیت موقت ----- ۲۱
- مبحث اول : بررسی ادله ی منکرین از جنبه ی فلسفی ----- ۲۱
- ب : عدم امکان تقیید اعراض قار به زمان ----- ۲۳
- مبحث دوم : بررسی ادله ی منکرین از جنبه ی فقهی و حقوقی ----- ۲۵
- گفتار اول : تفکیک ناپذیری مالکیت از مملوک ----- ۲۵
- گفتار دوم : استناد به قاعده ی تسلیط ----- ۲۷
- گفتار سوم : تنافی تقیید مالکیت به زمان یا طبیعت مالکیت ----- ۲۸
- گفتار چهارم : بی سابقه بودن مالکیت موقت در شرع ----- ۳۲
- فصل دوم : دلائل امکان مشروعیت مالکیت موقت ----- ۳۳
- مبحث اول : ذکر ادله ----- ۳۴
- گفتار اول : امکان تصور عقلی مالکیت موقت ----- ۳۴
- گفتار دوم : وقوع مالکیت موقت در فقه ----- ۳۴
- فصل سوم : میانجی فقهی مسأله مالکیت زمانی ----- ۳۵
- مبحث اول : وقف ----- ۳۵

- گفتار اول : تعریف وقف و انواع آن ----- ۳۵
- گفتار دوم : کیفیت حقوقی وقف ----- ۳۶
- گفتار سوم : خصوصیات وقف ----- ۳۸
- گفتار چهارم : تملیکی بودن وقف ----- ۴۰
- گفتار پنجم : تحلیل وقف به عنوان مبنای فقهی مالکیت زمانی ----- ۴۲
- مبحث دوم : بدل حیلوله ----- ۴۳
- گفتار اول : تعریف ----- ۴۳
- گفتار دوم : تحلیل بدل حیلوله به عنوان مبنای فقهی مالکیت زمانی ----- ۴۴
- مبحث سوم : اجاره به شرط تملیک ----- ۴۵
- گفتار اول : تعریف ----- ۴۵
- گفتار دوم : تحلیل ماهیت اجاره به شرط تملیک به عنوان مبنای فقهی مالکیت زمانی -- ۴۶
- مبحث چهارم : حبس ----- ۴۸

بخش سوم: بررسی صحت و اعتبار مالکیت زمانی در بخش قراردادها

- فصل اول: جایگاه مالکیت زمانی در میان عقود معین ----- ۵۲
- مبحث اول : تقسیمات عقد ----- ۵۲
- گفتار اول : تقسیم عقد از حیث الگوی ماهیتی به معین و غیر معین ----- ۵۲
- گفتار دوم : تقسیم عقد از جهت ذاتی به عهدی و تملیکی ----- ۵۳
- گفتار سوم : تقسیم عقد از حیث وحدت و تعدد موضوع به عقد معوض و غیر معوض ----- ۵۳
- مبحث دوم : مالکیت زمانی و عقود معین ----- ۵۴
- گفتار اول : عقد بیع و ویژگی های آن ----- ۵۶
- بند اول : تعریف بیع ----- ۵۷
- بند دوم : ویژگیهای بیع ----- ۵۷
- گفتار دوم : بررسی بیع موقت ----- ۵۹
- گفتار سوم : دلایل بطلان بیع موقت ----- ۶۱

- دلیل اول : عدم معقولیت و مشروعیت ----- ۶۱
- دلیل دوم : غیر مصطلح بودن بیع موقت ----- ۶۲
- گفتار چهارم : عدم امکان تحلیل مالکیت زمانی تحت عنوان بیع ----- ۶۴
- مبحث سوم : مالکیت زمانی و عقد صلح ----- ۶۵
- گفتار اول : تعریف صلح ----- ۶۵
- گفتار دوم : نظریه استقلالی بودن عقد صلح ----- ۶۶
- گفتار سوم : تحلیل مالکیت زمانی و عقد صلح ----- ۶۸
- فصل دوم : جایگاه مالکیت زمانی در میان عقود نامعین ----- ۷۰
- مبحث اول : اعتبار قرار دادهای نامعین ----- ۷۰
- مبحث دوم : انحصار یا تنوع عقود ----- ۷۲
- مبحث سوم : اهم مبانی اصل آزادی قراردادهای ----- ۷۴
- گفتار اول : آیه « اوفوا بالعقود » ----- ۷۴
- ب : آیه « تجاره عن تراض » ----- ۷۷
- ج - « المؤمنون عند شروطهم » ----- ۷۸
- مبحث چهارم : آثار و نتایج اصل آزادی قراردادهای ----- ۷۹
- گفتار اول : آزادی انتخاب نوع قرارداد ----- ۷۹
- گفتار دوم : آزادی انتخاب شرایط و آثار قرارداد ----- ۸۰
- مبحث پنجم : وضعیت قرارداد مالکیت زمانی از حیث قواعد عمومی حاکم بر عقود ----- ۸۱

بخش چهارم: ویژگی ها و آثار قرارداد مالکیت زمانی

- مقدمه ----- ۸۴
- فصل اول : ویژگی های قرارداد مالکیت زمانی ----- ۸۴
- مبحث اول : از حیث قواعد عمومی قراردادهای ----- ۸۵
- مبحث دوم : ویژگی های اختصاصی قرارداد مالکیت زمانی ----- ۸۵
- گفتار اول : از نظر اثر ذاتی ، عقدی تملیکی است . ----- ۸۵

- گفتار دوم : متعلق مالکیت در این قرارداد عین است ----- ۸۵
- گفتار سوم : انتقال مالکیت به صورت مدت دار و زمان بندی شده ، است ----- ۸۶
- گفتار چهارم : مدت در این قرار داد به صورت جدول لغزنده تغییر خواهد کرد ----- ۸۶
- گفتار پنجم از نظر قوانین موضوعه به رسمیت شناخته شده است ----- ۸۷
- گفتار ششم : مال در این قرار داد هیچ گاه بدون مالک نیست ----- ۸۷
- گفتار هفتم : ملک در تمام روزهای سال تحت حمایت و رسیدگی مالکان است ----- ۸۷
- فصل دوم : مزایا و معایب شیوه ی مالکیت زمانی ----- ۸۸
- مبحث اول : مزایای مالکیت زمانی ----- ۸۸
- مبحث دوم : معایب شیوه ی مالکیت زمانی ----- ۸۹
- فصل سوم : آثار قرارداد مالکیت زمانی ----- ۹۰
- مبحث اول: تفاوت مالکیت مشاع مالکیت زمانی از نظر ماهیت ----- ۹۰
- مبحث دوم : بررسی رابطه مالکین با یکدیگر ----- ۹۳
- مبحث سوم : حدود اختیارات مالکین ----- ۹۶