

# ماکلیت زمانی

www.ketab.ir

تألیف:

احمد اشرفی

سرشناسه پدیدآور: اشرفی، احمد

عنوان: مالکیت زمانی

مشخصات نشر: تهران، گنج دانش، ۱۳۹۲ چاپ دوم

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۷۶۱۸-۸۰

موضوع: مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول)

رده بندی کنگره: ۱۳۸۶- ۲- الف ۴۰/ K۷

رده بندی یوبی: ۳۴۶/۰۴۳۳

شماره کتابشناسی ملی: ۱۱۷۰۳۷۰



انتشارات گنج دانش

تهران: خیابان باب همایون، شماره ۱۴، تلفن ۳۳۱۱۰۵۷۸  
خیابان انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، شماره ۱۴، تلفن ۶۶۴۹۲۱۹۸

مالکیت زمانی

تألیف: احمد اشرفی

چاپ دوم ۱۳۹۲ - شمارگان: ۵۰۰ جلد

لیتوگرافی ترنج رایانه - چاپ رهنما - صحافی کیمیا

شابک دوره: ۹-۸۰-۷۶۱۸-۹۶۴-۹۷۸-۹۷۸-۹۶۴-۷۶۱۸-۸۰-۹ ISBN:978-964-7618-80-9

قیمت: ۹۰۰۰ تومان

## فهرست مندرجات

مقدمه	۱۷
بخش یک: مفهوم و معانی مشروعیت مالکیت زمانی	
فصل یکم: تعریف مالکیت و اوصاف مالکیت	
مبحث یکم - تعریف مالکیت	۲۵
گفتار یکم - تعریف لغوی	۲۵
بند یکم - تعریف لفظی	۲۵
بند دوم - تعریف ریشه و مشتقات	۲۶
گفتار دوم - تعریف اصطلاحی	۲۷
بند یکم - تعریف به حق	۲۸
بند دوم - تعریف به حکم	۲۹
بند سوم - تعریف به اختصاص	۲۹
بند چهارم - تعریف به توانایی	۳۰
بند پنجم - تعریف به مجموع آثار حقوقی مالکیت	۳۰

۳۰	..... بند ششم - تعریف به رابطه
۳۲	..... نتیجه
۳۲	..... تعریف پیشنهادی
۳۳	..... تحلیل عناصر تعریف پیشنهادی
۳۳	..... ۱- «رابطه» بودن ماهیت مالکیت
۳۳	..... ۲- اعتباری بودن رابطه مالکیت
۳۴	..... ۳- رابطه اعتباری بین شخص و مال به معنای عام
۳۵	..... ۴- تعدد مجموعه‌ای از حقوق به مالک، به اقتضای رابطه مالکیت
۳۵	..... ۵- عنصر اطلاق
۳۵	..... ۶- عنصر انحصار
۳۵	..... ۷- عنصر دوم
۳۶	..... ۸- قیود قانون
۳۶	..... مبحث دوم - ماهیت مالکیت
۳۶	..... گفتار یکم - مقوله جده
۳۷	..... گفتار دوم - نسبت و علقه
۳۸	..... گفتار سوم - اختیار و سلطنت
۳۸	..... گفتار چهارم - مقوله اضافه
۳۹	..... گفتار پنجم - رابطه اعتباری
۳۹	..... نتیجه
۳۹	..... ۱- مالکیت حقیقی
۳۹	..... ۲- مالکیت انسان بر نفس، اعضاء، افعال و ذمه‌اش
۴۰	..... ۳- مالکیت مقولی خارجی
۴۰	..... ۴- مالکیت اعتباری
۴۰	..... مبحث سوم - اوصاف مالکیت
۴۰	..... گفتار یکم - جامع بودن (وصف اطلاق)
۴۱	..... بند یکم - آثار جامع بودن مالکیت

۴۱	فراز یکم - اصل تعلق جمیع حقوق ناشی از مالکیت به مالک
۴۱	فراز دوم - موقت بودن حقوق متفرع از مالکیت
۴۲	بند دوم - قیود وصف جامع بودن مالکیت
۴۳	<b>گفتار دوم</b> - مانع بودن (وصف انحصار)
۴۴	بند یکم - اثر مانع بودن مالکیت
۴۵	بند دوم - قیود وصف مانع بودن مالکیت
۴۵	<b>گفتار سوم</b> - دائمی بودن (وصف دوام)
۴۶	بند یکم - فرمول انتقال مالکیت در مقایسه با زمان
۴۶	فراز یکم - انتقال عین به صورت غیر موقت
۴۶	فراز دوم - انتقال عین برای تعیین و معلوم کردن آن باید از زمان استفاده کرد
۴۶	فراز سوم - انتقال موقت
۴۸	بند دوم - معانی عام مالکیت
۴۸	فراز یکم - غیر موقت بودن مالکیت بنا به اقتضای طبیعت آن
۵۱	فراز دوم - عدم زوال منبیت به واسطه عدم استعمال
۵۳	فراز سوم - عدم جواز اقراران ملکیت به زمان
۵۵	<b>نتیجه</b>

### فصل دوم: تعریف، ماهیت و معنی زمان

۵۷	مبحث یکم - تعریف زمان
۵۷	<b>گفتار یکم</b> - تعریف لغوی
۵۷	<b>گفتار دوم</b> - تعریف اصطلاحی
۵۸	بند یکم - تعریف فلاسفه
۵۹	بند دوم - تعریف فیزیکدانان
۵۹	مبحث دوم - ماهیت زمان
۵۹	<b>گفتار یکم</b> - نظرات اندیشمندان فلسفه و فیزیک در مورد ماهیت زمان

- گفتار دوم - تقسیم کمیّات بوسیله زمان ..... ۶۱
- گفتار سوم - تقسیم مالکیت با کمّ زمان ..... ۶۲
- مبحث سوم - اوصاف زمان ..... ۶۵
- گفتار یکم - «کمّ» بودن زمان ..... ۶۵
- گفتار دوم - زمان، امری منتزِع از اشیاء زماندار ..... ۶۶
- گفتار سوم - زمان، بُعد چهارم اجسام ..... ۶۷
- گفتار چهارم - زمان، کمّ متصل ..... ۶۷
- گفتار پنجم - زمان، کمّ غیر قارّ ..... ۶۷
- گفتار ششم - زمان، نوعی عدد ..... ۶۸
- گفتار هفتم - زمان، قیاس حرکت و وسیله اندازه گیری ..... ۶۸
- نتیجه ..... ۷۰

### فصل سوم: تعریف مالکیت، اوصاف، شرایط و مبانی مشروعیت مالکیت زمانی

- مبحث یکم - تعریف مالکیت زمانی ..... ۷۳
- مبحث دوم - ماهیت مالکیت زمانی ..... ۷۶
- مبحث سوم - توصیف مالکیت زمانی ..... ۷۶
- گفتار یکم - توصیف مالکیت مقید به زمان ..... ۷۶
- بند یکم - مالکیت مقید به زمان و وصف انحصاری بودن مالکیت ..... ۷۶
- بند دوم - مالکیت مقید به زمان و وصف مطلق بودن مالکیت ..... ۷۷
- بند سوم - مالکیت مقید به زمان و وصف دائمی بودن مالکیت ..... ۷۷
- گفتار دوم - توصیف عقد مالکیت زمانی ..... ۷۷
- بند یکم - تملیکی بودن عقد مالکیت زمانی ..... ۷۸
- بند دوم - معوض بودن عقد مالکیت زمانی ..... ۷۸
- بند سوم - محدود به زمان بودن عقد مالکیت زمانی ..... ۷۸

۷۸	بند چهارم - رضایی بودن عقد مالکیت زمانی
۷۹	بند پنجم - لازم بودن عقد مالکیت زمانی
۷۹	مبحث چهارم - شرایط عقد مالکیت زمانی
۷۹	مبحث پنجم - بررسی مبانی مشروعیت مالکیت زمانی
۸۰	گفتار یکم - بررسی مبنای مشروعیت حقوقی مالکیت زمانی
۸۰	بند یکم - اجاره و صلح منافع
۸۰	بند دوم - اصل حاکمیت اراده
۸۱	بند سوم - اصل نرد و اعتبار تعهدات
۸۱	بند چهارم - دکترین حقوقی
۸۱	بند پنجم - اصل عقلانیت و ضرورت اجتماعی
۸۳	بند ششم - عرف
۸۴	گفتار دوم - بررسی مبانی فقهی مشروعیت مالکیت زمانی
۸۴	بند یکم - بررسی موضوع در فقه اهل سنت
۸۵	بند دوم - بررسی موضوع در فقه امامیه
۸۶	بند سوم - نمونه‌های مالکیت زمانی در کلام فقها
۸۶	فراز یکم - بیع و صلح زمانی
۸۷	فراز دوم - وقف مؤبد با شرط زمانبندی در ائمه
۸۹	فراز سوم - صلح مشروط به حق فسخ موقت
۹۱	فراز چهارم - روایت از معصوم (ع)
۹۱	فراز پنجم - شرط اختیار فسخ مادام‌الحیة ضمن عقد صلح
۹۰	بند چهارم - کتاب
۹۴	بند پنجم - سنت
۹۵	بند ششم - مہایات
۹۵	بند هفتم - اصول فقهی
۹۵	فرع یکم - اصل اباحه
۹۶	فرع دوم - اصل صحت

۹۸	..... فرع سوم - اصل تسلیط
۹۸	..... مبحث ششم - مجادله موافقین و مخالفین مالکیت زمانی
۹۸	..... گفتار یکم - دلایل موافقین مالکیت زمانی
۹۹	..... بند یکم - مالکیت موقت با شرط فاسخ
۹۹	..... بند دوم - موقت بودن مالکیت ادبی، فنی و صناعی
۱۰۰	..... بند سوم - مالکیت موقت به موجب قولنامه
.....	..... بند چهارم - مالکیت موقت مستأجر نسبت به اینیه احدائی بر اساس توافق با
۱۰۰	..... موجب
۱۰۲	..... بند پنجم - امکان تقييد مالکیت به کسر مشاع
۱۰۲	..... گفتار دوم - دلایل مخالفین مالکیت زمانی
۱۰۲	..... بند یکم - عدم تقييد مراض قاز به زمان
۱۰۴	..... بند دوم - عدم تقييد حاکم به زمان
۱۰۴	..... بند سوم - اقتضای اعد تسلیط
۱۰۴	..... بند چهارم - عدم سايه رعی
۱۰۵	..... بند پنجم - انفکاک ناپذیری مالکیت ر عین
۱۰۶	..... بند ششم - منافات تقييد به زمان با طبیعت مالکیت

### بخش دوم: تحلیل عقد مالکیت زمانی بر قالبهای

#### قراردادی حقوق ایران

۱۱۳	..... مقدمه
-----	-------------

### فصل یکم: تحلیل مالکیت زمانی در قالب عقود

۱۱۵	..... مبحث یکم - عقد شرکت
۱۱۶	..... گفتار یکم - تعریف شرکت
۱۱۷	..... گفتار دوم - مهایات در شرکت



۱۱۸	بند یکم - تعریف لغوی مہایات
۱۱۸	بند دوم - تعریف اصطلاحی مہایات
۱۲۰	بند سوم - مبانی مشروعیت فقہی و حقوقی مہایات
۱۲۱	بند چهارم - ماہیت حقوقی مہایات
۱۲۱	فراز یکم - طرح اولیہ بحث
۱۲۳	فراز دوم - نظریات ارائه شدہ
۱۲۴	فرع یکم - نظریہ اباحہ معوضہ
۱۲۴	فرع دوم - نظریہ معاوضہ
۱۲۵	فرع سوم - نظریہ رفع اشاعہ بدون ہرگونہ نقل و انتقال
۱۲۶	فرع چہارم - مہایات داخل در قلمرو مادہ ۱۰ ق.م. است
۱۲۶	فرع پنجم - فائدہ اشکال بودن مہایات در قالب شرط ضمن عقد لازم خارج
۱۲۷	<b>گفتار سوم</b> - نظرات فقہ و ادلہ شرعی قوہ قضائہ
۱۲۷	بند یکم - نظرات فقہا
۱۲۹	بند دوم - نظریہ ادارہ حقوقی قوہ قضائہ
۱۲۹	<b>نتیجہ</b>
۱۲۹	<b>مبحث دوم</b> - عقد اجارہ
۱۲۹	<b>گفتار یکم</b> - تعریف اجارہ
۱۳۰	<b>گفتار دوم</b> - دلایل لزوم موقت بودن عقد اجارہ
۱۳۰	بند یکم - دائمی بودن، از اوصاف بارز مالکیت عین است
۱۳۰	بند دوم - مقدار منفعت بوسیلہ تعیین مدت معلوم می شود
۱۳۰	<b>گفتار سوم</b> - اجارہ با شرط انتفاع متناوب
۱۳۱	بند یکم - طرح سؤال
۱۳۲	بند دوم - جواب
۱۳۳	<b>گفتار چہارم</b> - نظرات فقہا
۱۳۳	بند یکم - طرح سؤال
۱۳۳	بند دوم - جواب

۱۳۳	مبحث سوم - عقد بیع
۱۳۳	گفتار یکم - تعریف بیع
۱۳۴	گفتار دوم - صور عقد بیع در مقایسه با زمان
۱۳۴	بند یکم - بیع عین به صورت غیر موقت
	بند دوم - بیع اعیانی که برای تعیین میزان و مشخص شدن مقدار آن باید از زمان استفاده کرد
۱۳۴	بند سوم - بیع موقت
۱۳۵	گفتار سوم - ماهیت بیع نسبت به دوام
۱۳۵	بند یکم - آشنایی با ماهیات سه گانه
۱۳۶	بند دوم - ماهیت بشرط لا (ماهیت بشرط تجرد)
۱۳۶	بند سوم - ماهیت بشرط شیء (ماهیت بشرط عدم تجرد)
۱۳۶	بند چهارم - ماهیت بشرط غیر
۱۳۷	بند دوم - بیع نسبت به دوام بشرط است
۱۴۲	نتیجه
۱۴۳	گفتار چهارم - بیع مشاع مشروط به مهایات
۱۴۳	بند یکم - طرح مسأله
۱۴۴	بند دوم - بررسی مشروعیت فقهی - حقوقی بیع مشاع مشروط به مهایات
۱۴۵	گفتار پنجم - نمونه هایی از بیع با شرط تقييد مالکیت
۱۴۵	بند یکم - بیع با شرط حفظ مالکیت یا شرط بقاء مالکیت در اقساطی
۱۴۵	بند دوم - بیع بشرط بیع
۱۴۵	بند سوم - بیع بشرط عدم بیع
۱۴۶	بند چهارم - بیع السنین
۱۴۶	بند پنجم - بیع مشاع به شرط تبدیل متناوب متصرف در فواصل زمانی
۱۴۶	نتیجه
۱۴۷	گفتار ششم - نظرات فقها و اداره حقوقی
۱۴۷	بند یکم - نظرات فقها

بند دوم - نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه.....	۱۴۹
مبحث چهارم - عقد صلح .....	۱۴۹
گفتار یکم - تعریف صلح.....	۱۵۰
گفتار دوم - جایگاه عقد صلح در فقه و حقوق .....	۱۵۱
بند یکم - جایگاه عقد صلح در فقه .....	۱۵۱
بند دوم - جایگاه عقد صلح در حقوق.....	۱۵۳
گفتار سوم - صلح زمانی عین .....	۱۵۵
بند یکم - بررسی مشروعیت صلح زمانی عین .....	۱۵۵
بند دوم - بررسی مشروعیت فقهی صلح زمانی عین .....	۱۵۶
گفتار چهارم - صلح زمانه منافع .....	۱۵۷
بند یکم - فرق صلح زمانه منافع با اجاره .....	۱۵۷
بند دوم - بررسی مشروعیت فقهی صلح زمانی منافع .....	۱۵۹
بند سوم - بررسی مشروعیت حقوقی صلح زمانی منافع .....	۱۶۰
فراز یکم - دلایل مخالفین صلح زمانه منافع .....	۱۶۰
فراز دوم - دلایل موافقین صلح زمانی منافع .....	۱۶۱
گفتار پنجم - نظرات فقها .....	۱۶۳

### فصل دوم: تحلیل مالکیت زمانی در قالب عقد صلح منافع

مبحث یکم - مروری بر تکامل تدریجی اصل آزادی قراردادهای و تبلور آن در	۱۶۴
۱۰.ق.م.....	۱۶۴
مبحث دوم - ماده ۱۰ قانون مدنی.....	۱۶۷
مبحث سوم - حدود آزادی قراردادی در عقود نامعین .....	۱۶۹
مبحث چهارم - تبعیت عقود نامعین از قواعد عمومی قراردادهای .....	۱۷۰
مبحث پنجم - نظرات فقها .....	۱۷۱

نتیجه ..... ۱۷۲

بخش سوم: آثار حقوقی مالکیت زمانی  
فصل یکم: آثار مالکیت

۱۷۶	مبحث یکم - حقوق ناشی از مالکیت
۱۷۷	گفتار یکم - حق انتفاع
۱۷۸	گفتار دوم - حق استعمال
۱۷۹	گفتار سوم - حق استثمار
۱۸۰	گفتار چهارم - حق اخراج از ملکیت
۱۸۱	گفتار پنجم - حق سرقه
۱۸۲	گفتار ششم - حق تصرف
۱۸۵	مبحث دوم - آثار مالکیت منقول زمانی
۱۸۵	گفتار یکم - تبعیت آثار مالکیت زمانی از سیستم حاکم در مالکیت مشاع
۱۸۸	گفتار دوم - حقوق ناشی از مالکیت زمانی
۱۸۸	گفتار سوم - قیود وارده بر حقوق ناشی از مالکیت
۱۸۹	بند یکم - بررسی موضوع در فقه اسلامی
۱۸۹	بند دوم - بررسی موضوع در قوانین موضوعه

فصل دوم: آثار قراردادهای مالکیت زمانی

۱۹۶	مبحث یکم - تبعیت آثار قرارداد از ماهیت آن
۱۹۶	مبحث دوم - آثار مالکیت زمانی در قالب عقود معین
۱۹۹	مبحث سوم - آثار مالکیت زمانی در قالب عقود نامعین
۲۰۰	گفتار یکم - نقش اصل حاکمیت اراده
۲۰۱	گفتار دوم - نقش قواعد عمومی قراردادها

- ۲۰۲ ..... گفتار سوم - نقش اصل تسلیط
- ۲۰۳ ..... مبحث چهارم - محدودیت اختیار مالکان زمانی
- ۲۰۶ ..... مبحث پنجم - وضعیت توزیع زمانی منافع
- ۲۰۷ ..... مبحث ششم - مسؤلیت مدنی مالکین زمانی در انتفاع از سهم زمانی دیگران
- ۲۰۸ ..... مبحث هفتم - حق دعوی
- ۲۰۹ ..... مبحث هشتم - هزینه‌های نگهداری و تعمیرات

پیوست‌ها:

- ۲۱۳ ..... الف - نگاهی به قانون مالکیت زمانی انگلستان مصوب ۱۹۹۲
- ب - اصلاحات اخیر در زمینه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تأسیسات  
ایرانگردی - جهت‌گیری و نظارت بر فعالیت آنها مصوب ۱۳۸۳/۹/۲۹
- ۲۱۹ ..... - فهرست منابع و مآخذ
- ۲۲۳ ..... - علائم اختصاری

یارب آن قطره دانش که بخشیدی ز پیش  
متصل گردان به دریا‌های خویش

از مطالعه منبع خارجی موجود در دسترس معلوم می‌گردد که مالکیت زمانی پیشینه‌ای نزدیک است و به نظر می‌رسد ابتدا در استفاده از شبکه‌های کامپیوتری رایج شده و سپس در سایر زمینه‌ها به ویر مورد استفاده شرکت‌های خدماتی و تفریحی قرار گرفته است. این امر را به راحتی می‌توان از جستجوی اطلاعات مربوط به Timesharing از اینترنت دریافت. این اصطلاح به معنی «مالکیت زمانی» بیش از چند دهه و از زمان رواج آن در ایران بیش از یک دهه نمی‌گذرد.<sup>۱</sup> «مالکیت زمانی» واژه‌ای است که از ترجمه واژه لاتین Timeshare به دست آمده است.<sup>۲</sup> از این ترکیب وصفی دو معنا استنباط می‌گردد: ۱- سنخ خاصی از مالکیت که متعلق به زمان می‌باشد.

۱. ظاهراً، اصطلاح «مالکیت زمانی» در تاریخ ۲۰ و ۲۲/۸/۱۳۷۵، از طریق روزنامه ایران تحت اطلاعیه‌ای با عنوان «مالکیت زمانی برای اولین بار در ایران» از سوی یکی از مؤسسان این دهه، این نوع مالکیت، برای عموم تعریف شده است. سید عبدالمطلب احمدزاده بزاز، «مالکیت موقت (زمانی)»، نامه مفید، ش ۲۴، پاییز ۱۳۷۹، ص ۱۲۵.

۲. ترکیب وصفی «مالکیت زمانی» از سوی مسئولین «شرکت نارنجستان زیبای شمال» در مقاله‌ای در مجله Timeshare ابداع شده است. فرید قدس گویا، «مقاله‌ای بدون عنوان در مورد مالکیت زمانی»، نشریه نارنجستان، ش ۵، شهریور ۱۳۸۱، ص ۲۴ - و برای مطالعه سابقه تاریخی پیدایش اصطلاح Timeshare، ر.ک:

http://www.bob\_bemer.com/Timeshare.htm http://www.e\_wizz.net/ote2/en/what\_is\_timshare/ \_ http://www.ivsrealty.com/what\_is\_timeshare.htm http://www.Timeshare.com  
"origins of Timeshare": جستجو کنید مقاله

۲- نوعی قرارداد که موضوع آن انتقال مقطعی مالکیت عین یا منفعت است. با توجه به اینکه در مالکیت زمانی، ملک براساس تنظیم‌بندی نوبتی و در بازه‌های زمانی متناوب و منظم در اختیار مشترکین قرار می‌گیرد، تردید است در اینکه آیا اطلاق لفظ مالک بر هر یک از مشترکین در مالکیت زمانی - ولو در بازه‌های زمانی متعلق به دیگر مشترکین - حقیقت است یا مجاز؟ باید گفت که مالکیت در نوع زمانبندی شده دارای دو مفهوم حقیقی و مجازی می‌باشد. در زمانی که شخص (الف) در نوبت خود، متصرف ملک می‌باشد، مالکیت وی حقیقی است و زمانی که نوبت وی خاتمه می‌یابد و نوبت مالک یا مالکان دیگر فرا می‌رسد، تا حلول نوبت بعدی (الف)، مالکیت وی، حقیقی شأنی و یا مجازی است. و به عبارتی، مالکیت در این حالت، لفظی است.<sup>۳</sup>

این پدیده با جهت‌گیری و بدیع بودن موضوع در حقوق ایران به صورت جامع و مفصل مورد ارزیابی قرار گرفته است. با توجه به گسترش چنین قراردادهایی در کشور ما، بررسی و تحلیل موضوع از این جهت که آیا مالکیت، قابلیت زمان‌پذیری دارد؟ آیا عقود معین تملیکی در این احوال چنین مالکیتی را دارند؟ آیا مالکیت زمانی از طریق عقود نامعین قابل استحصال است؟ یک مالک در مالکیت زمانی تا چه حد از آثار مالکیت برخوردار است؟ آیا تعامل مالکین متعدد در تسهیم و مشارکت زمانی مالکیت، تابع قواعد عمومی مقررات مربوط به شرکت می‌باشد یا خیر؟ و... از اهمیت کافی برخوردار است و تعریف، توصیف، تحلیل و هیئت نقد این پدیده و

۳. «در اصطلاح اصولیین مشتق لفظی است که بر شخص یا چیزی حمل گردد. صفت یا حالتی از او حکایت کند، به گونه‌ای که به آن صفت یا حالت قابل زوال و انفکاک باشد». میرزا ابوالقاسم قمی، جامع‌الشتات، دوره سه جلدی، ج اول، انتشارات دانشگاه حقوق و علوم سیاسی دانشکده تهران، ج ۲، ص ۲۷۸. در مبحث اشتقاق، عمده‌ترین مسأله اصولیین این است که آیا استعمال مشتق در مورد معنی مبدأ اشتقاق منقضى شده، حقیقت است یا مجاز؟ مثلاً کلمه تاجر که مشتق است، آیا فقط درباره شخصی به کار می‌رود که در موقع استعمال این لفظ، عنوان تاجر را داشته باشد؟ و اگر در گذشته تاجر بوده و بعداً به خاطر ورشکستگی از فعالیت تجاری منع شده است، استعمال لفظ تاجر در حق او حقیقت است یا مجاز؟ و باید به دعاوی او براساس ماده ۱۲۹۷ قانون مدنی رسیدگی کرد یا خیر؟ اگر مبنای مادر اصول این باشد که مشتق در متلبس به مبدأ حقیقت است، دعاوی چنین فردی را نمی‌توان براساس مقررات مذکور رسیدگی نمود و اگر مشتق را در مانقضى عنه المبدأ حقیقت دانستیم، می‌توان براساس آن مقررات رسیدگی کرد. همان.

احتمالاً، ارائه چهره قابل قبول‌تر و ضابطه‌مند کردن مقررات آن ضروری است. چون از طرفی، وظیفه قانونمند کردن موضوعات و فعالیت‌ها با سیستم حقوقی است و از طرف دیگر، باید توجه داشت که انفعال آن در تعامل با سایر سیستم‌های حقوقی در عصر تأثیر و تأثر نظام‌های حقوقی، بدون سنجیدن با مبانی حقوقی داخلی قابل قبول نیست. «حل صحیح و منطقی در برخورد با یک پدیده جدید یا تأسیس حقوقی ناشناخته که از سیستم دیگری به کشور ما وارد شده، این است که اولاً، ماهیت آن در کشور مبدأ شناخته شود و آثار و نتایج آن مورد بررسی قرار گیرد و ثانیاً، با توجه به ماهیت و آثار و احکام آن، به بررسی و کاوش در حقوق کشور پرداخته شود تا صحت یا بطلان آن مشخص شود.<sup>۴</sup> بعد از سنجیدن با مبانی و اصول حقوقی، در صورت مغایرت با آن، رسوالات جریان آن تسابته‌مند و قانونمند شود.

از جهت پیشینه تحقیقات در مورد مالکیت مقید به زمان، گفتنی است که به ادعای بعضی از حقوقدانان، در دو سیستم حقوقی (رم و اسلام) اغلب حقوقدانان عقیده به دوام مالکیت دارند.<sup>۵</sup> و اکثراً معتقدند که طبیعت مالکیت با موقتی بودن منافات دارد و استدلال می‌کنند به اینکه، وفق قانون مدنی، سرگ مالک، مالکیت از بین نمی‌رود و فقط امکان دارد به سببی از اسباب انتقال به دیگری بگذارد شود.<sup>۶</sup> تحقیقات در حقوق داخلی منحصر است به مقالاتی با عناوین «بیع زمانی» و «مالکیت موقت (زمانی)»، جزوه استفتائات مراجع تقلید و صاحب نظران فقهی، و ظاهراً حسب شنیده‌ها، تحقیقاتی در این مورد در مرکز تحقیقات فقهی - حقوقی قم ضائیه مستقر در قم انجام شده و جزوه آن در دسترس علاقمندان قرار دارد. در جهت توجه قانونگذاران به رابطه مالکیت و زمان، در حقوق داخلی، بعضی حقوقدانان ایرانی

۴. سعید شریعتی، «بیع زمانی»، مجله فقه اهل بیت (علیهم‌السلام)، قابل دسترسی در آدرس اینترنتی <http://www.Islamicfeqh.org/magazine/ fegh26f/MAJF2608-10.htm>, p.1-3.

۵. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دایرةالمعارف حقوق مدنی و تجارت، ج اول، انجمن تحقیقات حقوقی - بنیاد راستاد، ۱۳۵۷، ج ۱ (حقوق تعهدات، عقود و ایقاعات)، ص ۱۰۸۲.

۶. ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، اموال و مالکیت، تک جلدی، چ پنجم، نشر میزان، تهران، بهار ۱۳۸۱، ش ۱۰۸، ص ۱۰۴ - عبدالرزاق احمد السنهوری، الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید، دوره ۱۰ جلدی، دارالاحیاء التراث العربی، لبنان، ج ۸، ش ۳۲۹، صص ۵۳۴-۵۳۵.



مدعی هستند که برخی از قوانین فعلی، تملیک زمانی را مورد قبول قرار داده‌اند.<sup>۷</sup> در حقوق خارجی در برخی کشورها این پدیده به رسمیت شناخته شده و به صورت قانونی درآمده است. از جمله در حقوق انگلیس، قانونی با عنوان Timeshare Act 1992، مقررات مالکیت زمانی را قانونمند کرده است.<sup>۸</sup> و در کشور ما اخیراً مالکیت زمانی در خصوص سیستم هتلداری، طی مصوبه‌ای از جانب وزرای عضو شورای میراث فرهنگی و گردشگری مورد شناسایی واقع شده است. مصوبه مذکور، عیناً در قسمت «پیوست‌ها» خواهیم آورد.

ضرورت اجتماعی تأسیس نهاد مالکیت زمانی از دو جهت قابل توجیه است:

۱- زمان دیوارهای عمودی حائل بین املاک بوده است. بعدها با رشد جمعیت و اقتضای زندگی شهری، دیوارهای افقی در این حائلیت به کمک دیوارهای عمودی آمد<sup>۹</sup> و حالا، زمان می‌خواهد در کنار این دو قرار گرفته. به عنوان حائلی باشد که حقوق مالکان را از هم جدا می‌کند. ۲- تقیید مالکیت به کسر مشاع مکانی (مثلاً  $\frac{1}{3}$  ملک) در طول اعصار سلف، تنها طریقی که تجمع سرمایه‌های اندک به منظور استفاده از مزایای مالکیت مشترک بوده است. تقیید مالکیت، طریق جدیدی است که مالکیت را به کسر مشاع زمانی (مثلاً  $\frac{1}{3}$  مالکیت در طول یک سال) مقید می‌کند تا صاحبان سرمایه‌های اندک که قدرت تمکک منصوصاً در قرارداد را ندارند یا بنا به اقتضای نیاز خود لزومی به معطل گذاشتن سرمایه زیاد در آن مشروع نمی‌بینند، با توسل به مشارکت زمانی با حداقل سرمایه، بیشترین بهره‌وری را بر خرد دار شوند. بررسی مشروعیت تقیید نهاد مالکیت با عنصر زمان و آثار حقوقی مالکیت زمان‌بندی شده موضوع کار تحقیقی حاضر است، که پیش زمینه ذهنی نگارش آن از مطالعه نظریات

۷. (ایشان از مشخصات قوانین یاد شده ذکری نکرده‌اند). جعفری لنگرودی، همان.

8. Richard Lawson, Business Law, first published, Pitman publishing, London, 1998, p. 279\_282\_ Kate Green & Joe Cursley, Land Law, fourth edition, Palgrave, Britain, 2001, p. 75-76, N. 5. 10.

۹. مهدی کی‌نیا، اطلاعات حقوقی برای رشته معماری، انتشارات دانشگاه تهران، اردیبهشت ۱۳۴۳، ج ۱، ص ۲۱۹.

فقه‌های معاصر در خصوص وضعیت شرعی «بیع زمانی» در نشریه داخلی قوه قضائیه، مأوی، اردیبهشت ۱۳۸۱، با انگیزه انتخاب موضوعی ناب و ترجیحاً با کاربرد عملی برای پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد عجین و موجبات اقدام به تحقیق در این زمینه را فراهم نمود. تحقیق حاضر که مقدمه‌ای برای انجام تحقیقات بعدی و گامی است در راستای توجیه مشروعیت سنخ نوپیدای مالکیت، با احتیاج به حجت‌های حقوقی، فقهی، فلسفی و غیرذکر، و تحقیقی است کتابخانه‌ای و ماهواره‌ای، بر مبنای استفاده از آراء و نظریات فقهی، متون حقوقی داخلی و خارجی و براساس تحلیل اطلاعات (جستجو در اجزای مالکیت زمانی و توصیف اجزاء آن و روابط متقابل آن اجزاء)، توصیف تعریفی و مقایسه مالکیت زمانی از طریق برشمردن ویژگی‌ها، جوانب و حدود (آن)، مقایسه مالکیت لولی یا مالکیت زمانبندی شده با مالکیت عرضی یا مالکیت مشاع)، تعریف ارائه تعریفی جامع از موضوع و اجزای آن از طریق توضیحات و برشمردن مشخصات) و اثبات (حکم به صحت پدیده مالکیت زمانی از طریق برهان منطقی، استدلال فلسفی، حقوقی، فقهی و فلسفی). ضمن اذعان بر نواقص کار، نگاشتن مطالب را با وجود ایراداتی که در انتقادات و راهنمایی‌های دوستان و اساتید بزرگواریا به دیده منت می‌پذیرم. امید اینکه زحمات مقبول افتد و مقدمه مناسبی برای تحقیقات بعدی باشد. سپاس از اساتید بزرگواری که در استرشادهایم، راهنمای شفیق بوده‌اند، از مسوولین کتابخانه‌های: دیوان عالی کشور، دانشگاه تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تبریز، حوزه علمیه حضرت ولیعصر (عج) بناب، حروفچینان، ویراستاران و تمامی کسانی که در تکمیل این تحقیق مرا یاری نمودند، تشکر می‌کنم؛ باشد که این یادآوری، نمایانگر سپاس بی‌پایان من نسبت به کمک‌های بی‌دریغ آنان محسوب شود.