

سلسله پژوهش‌های فقهی - حقوقی ۴

## بیع زمانی

(بررسی فقهی، حقوقی قرارداد Time Sharing)

«معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه»

انتشارات جنگل

عنوان و نام پدیدآور	: بیع زمانی (بررسی فقهی، حقوقی قرارداد Time Sharing /
مشخصات نشر	: تدوین معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه
مشخصات ظاهری	: تهران: جنگل ۱۳۸۸، ص: ۱۴۴
فروست	: سلسله پژوهشهای فقهی - حقوقی ۴
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۳۴۵-۵
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه به صورت زیرنویس
موضوع	: مالکیت محدود به زمان
موضوع	: مالکیت (فقه)
شناسه افزوده	: ایران، قوه قضاییه، دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۸۸ پ ۹ م ۶ / ۱۹۸ BP
رده‌بندی دیویی	: ۲۹۷/۳۷۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۱۷۰۶۷۹۳

پایگاه اینترنتی: [WWW.law-training.ir](http://WWW.law-training.ir) پست الکترونیکی: [Email:motoon@law-training.ir](mailto:Email:motoon@law-training.ir)



نشانی: تهران - خ حافظ شمالی - نبش خ سیمه - ساختمان شماره سه قوه قضاییه - معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه

سازمان آموزش و سنجش

عنوان: سلسله پژوهشهای فقهی-حقوقی (۴) بیع زمانی (بررسی فقهی-حقوقی قرارداد Time Sharing) گردآوری و تدوین: معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه

محقق: مسعود امامی

بازبینی و کنترل نهایی: محمد اسماعیل بیگی

ناظر چاپ: منصور سعیدی

حروفچینی و صفحه‌آرایی: سید علی پارچینی

چاپ و صحافی: شرکت زیتون چاپ بهاران

تیراژ و نوبت چاپ: ۱۵۰۰ نسخه، دوم، ۱۳۸۹

قیمت: ۲۰۰۰۰ ریال

ناشر: انتشارات جنگل

تلفن مرکز پخش: ۰۲۱ - ۶۶۴۹۵۲۷۵ - ۶۶۴۸۶۱۱۵ - ۹

email://[Info@junglepub.org](mailto:Info@junglepub.org) ۰۲۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«سنولیت علمی مطالب و نظریه‌ها متوجه گروه تحقیقی است و الزاماً نظریه معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه نمی‌باشد.»

«معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه از هرگونه نقد و نظر نسبت به معنوی این کتاب استقبال می‌کند.»

«کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ و متعلق به معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه می‌باشد و نقل هرگونه مطالب با ذکر منبع بلامانع می‌باشد.»

## فهرست

ج	پیشگفتار
ذ	مقدمه

### بخش اول: مفهوم مالکیت

۳	مقدمه
۵	فصل اول: مفهوم مالکیت در فقه
۱۵	فصل دوم: مفهوم مالکیت در حقوق

### بخش دوم: جایگاه مالکیت موقت

۲۱	مقدمه
۲۳	فصل اول: مالکیت موقت در حقوق
۳۱	فصل دوم: مالکیت موقت در فقه

### بخش سوم: دلایل نفی و اثبات مالکیت موقت

۵۵	فصل اول: دلایل نفی مالکیت موقت
۵۵	دلیل اول
۵۷	دلیل دوم
۶۳	دلیل سوم
۶۶	دلیل چهارم

۶۷	.....	دلیل پنجم
۶۸	.....	دلیل ششم
۶۹	.....	دلیل هفتم
۷۰	.....	دلیل هشتم
۷۳	.....	فصل دوم: دلایل امکان و اثبات مالکیت موقت
۷۳	.....	دلیل اول
۷۴	.....	دلیل دوم

### بخش چهارم: بیع زمانی در قالب قراردادها

۷۷	.....	فصل اول: بیع زمانی در عقود معین
۷۷	.....	۱. عقد بیع
۷۸	.....	دلیل اول
۷۸	.....	دلیل دوم
۸۴	.....	دلیل سوم
۸۶	.....	۲. عقد صلح
۸۶	.....	۱-۲. تعریف عقد صلح
۹۰	.....	۲-۲. پیشینه خصومت و اختلاف در عقد صلح
۹۳	.....	۳-۲. اصالت عقد صلح
۹۵	.....	۴-۲. نتیجه عقد صلح
۹۶	.....	۵-۲. نتیجه گیری
۹۷	.....	۶-۲. نقد و بررسی
۱۰۷	.....	فصل دوم: بیع زمانی در عقود غیر معین
۱۱۱	.....	خاتمه: برخی مقررات قرارداد بیع زمانی
۱۱۳	.....	کتابنامه

## پیشگفتار

امروزه با توجه به رشد سریع علوم، جامعه‌ای می‌تواند جایگاه مناسبی در بین جوامع داشته باشد که با رهروان قافله‌ی علم و دانش هماهنگ باشد و جامعه‌ای دارای رشد، توسعه و توان می‌باشد که نیروی انسانی متخصص و محقق بیشتری در جهت تولید علم در ابعاد گوناگون داشته باشد. عقب ماندگی علمی و فرهنگی معضلی است که کشورهای جهان سوم با آن دست و پنجه نرم می‌کنند و باعث تسلط قدرت‌های استعماری بر آنان شده است. در این کشورها تحقیقات اهمیت و ضرورت چندانی ندارد و کمترین بودجه را به این امر اختصاص می‌دهند.

با پیروزی انقلاب اسلامی ایران به رهبری حضرت امام خمینی علیه السلام، انقلابی عظیم در آحاد جامعه به وجود آمد و مردم به خودباوری رسیدند و تحرک چشم‌گیری در جهت رشد علمی جامعه آغاز شد و هر روز نیز در حال گسترش است و امروز با هدایت‌های امام‌گونه‌ی رهبر فرزانه انقلاب حضرت آیت‌الله‌العظمی خامنه‌ای (دامت برکاته) و با اعلام نهضت نرم‌افزاری و تولید علم، شتاب بیشتری به خود گرفته است و می‌رود که در صورت حمایت همه‌جانبه‌ی مسئولان و با همت بلند اندیشمندان و محققان و نهادینه شدن تحقیقات و اختصاص بودجه‌های کافی به این امر در زمانی نه چندان دور کشور اسلامی ما نیز در زمره‌ی پیشروان قافله‌ی علم و دانش قرار گیرد و عظمت از دست رفته خود را باز یابد؛ البته آنگاه تحقیقات اثربخش و قابل عرضه در مجامع علمی داخل و خارج خواهد بود که بنیادین، نو و در حوزه‌های مختلف مورد نیاز جامعه باشد.

بدون شک از جمله حوزه‌هایی که با توجه به نوپا بودن نظام اسلامی و دور بودن فقه

امامیه در قرن‌های گذشته (در بعد مسائل حکومتی) از متن جامعه، نیاز به تحقیق و پژوهش دارد، حوزه‌ی قضا می‌باشد؛ چراکه امروزه دستگاه قضایی و قضات در جریان رسیدگی به پرونده‌ها نظر به ابهام، اجمال، نقص و تعارض قوانین با مجموعه‌ای از سؤال‌های بی‌پاسخ مواجه هستند که پاسخ آنها را در قوانین مدون نمی‌یابند و از این رو است که قانون‌گذار در همان ابتدای پیروزی انقلاب با توجه خاص اقدام به تصویب اصل ۱۶۷ قانون اساسی کرد که مقرر می‌دارد: «قاضی موظف است کوشش کند که حکم هر دعوا را در قوانین مدون بیابد و اگر نیابد با استناد به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر، حکم قضیه را صادر نماید و نمی‌تواند به بهانه‌ی سکوت یا نقص یا اجمال یا تعارض قوانین مدونه از رسیدگی به دعوا و صدور حکم امتناع ورزد.» و لذا دستگاه قضایی کشور در جهت تحقق هرچه بهتر خواست قانون‌گذار در سال ۱۳۷۶ اقدام به تأسیس مرکز تحقیقات فقهی قوه‌ی قضاییه نمود - که در سال ۱۳۸۳ بخش وسیعی از وظایف آن به عهده‌ی دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی قرار گرفت - تا هم در جهت تهیه‌ی پاسخ سؤال‌های روزمره‌ی قضات با انجام پژوهش و استفتا از مراجع معظم تقلید اقدام نماید<sup>۱</sup> و هم در موارد لازم با انجام تحقیقات بنیادین در راستای ابهام‌زدایی از قوانین و ارائه پیشنهاد نسبت به اصلاح قوانین اقدام نماید و هم در تهیه‌ی متون آموزشی مناسب فعالیت کند که با توجه به عنایت حضرت حق و پشتیبانی مسؤولان محترم قوه‌ی قضاییه خصوصاً حضرت آیت‌الله هاشمی شاهرودی (دام‌عزه) رئیس معظم قوه‌ی قضاییه و کمک‌های بی‌دریغ حضرت حجت‌الاسلام والمسلمین جواهری (زید‌عزه) معاون محترم آموزش قوه قضاییه در این قسمت نیز تحقیقات به عمل آمده با عنوان سلسله پژوهش‌های فقهی - حقوقی تنظیم گردید که در چندین جلد چاپ و به جامعه‌ی علمی و حقوقی کشور تقدیم می‌شود. آنچه پیش رو دارید چهارمین جلد از این مجموعه با عنوان «بیع زمانی» می‌باشد.

اشاره به چند نکته بایسته است:

۱. بیع زمانی از موضوعات نوپیدایی است که در این پژوهش مورد کنکاش قرار گرفته است.
۲. هدف از انتشار این مجموعه ارتقای دانش فقهی علاقمندان به ویژه قضات محترم،

---

۱. تحقیقات انجام شده در این راستا تاکنون در سیزده جلد با عنوان مجموعه نظریات مشورتی فقهی در امور کیفری و حقوقی به چاپ رسیده است.

آشنایی بیشتر با مبانی فقهی قوانین و تسهیل جریان سیاست‌های کلی قوه‌ی قضاییه و ایجاد زمینه‌ی پژوهش‌های کاربردی دیگر است.

۳. پژوهش‌های انجام شده در این مجموعه بر اساس طرح‌های تحقیقاتی مصوب قوه‌ی قضاییه در مرکز تحقیقات فقهی که زیر مجموعه‌ی معاونت آموزش و تحقیقات قوه بود، انجام شده و در دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی پی‌گیری و چاپ شده است. آرا و نظریات محققان محترم، لزوماً دیدگاه معاونت آموزش و دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی نمی‌باشد.

۴. مجموعه‌ی حاضر از اولین کارهای انجام شده به صورت گسترده می‌باشد که طبعاً با نقص‌هایی همراه خواهد بود؛ لذا از همه‌ی اندیشمندان و صاحب‌نظران تقاضا می‌شود با پیشنهادها و انتقادهای سازنده‌ی خویش ما را در ادامه‌ی این مسیر برای عرضه‌ی کارهای بهتر یاری نمایند.

در پایان از همکاران معاونت آموزش قوه‌ی قضاییه و دفتر آموزش روحانیون و تدوین متون فقهی قم که در آماده‌سازی و چاپ این مجموعه نقش داشته‌اند تقدیر و تشکر می‌شود.

سعدالله قلی پور

مدیرکل دفتر آموزش روحانیون

و تدوین متون فقهی - قم

## هو المنعم

### مقدمه چاپ دوم

خدای بزرگ را سپاسگذاریم که منابع و متون تدوین شده توسط معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه با اقبال و پذیرش جامعه حقوقی کشور مواجه شده است. تجدید چاپ دهها عنوان از مجموعه این آثار و از جمله اثر حاضر، که برای چاپ دوم آماده می‌شود، نشان از ضرورت و نیاز موجود برای پرداختن به این موضوعات دارد. لذا با سپاس و تشکر از آیت الله املی لاریجانی، ریاست محترم قوه قضائیه که بزرگوارانه با تجدید چاپ اثر موافقت فرمودند و نیز با قدردانی از حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای احمد واعظی، معاون فرهیخته آموزش و تحقیقات قوه قضائیه و نیز دبیر و اعضای محترم شورای نشر<sup>۱</sup> که زمینه تجدید چاپ این آثار را فراهم کردند؛ امیدوارم در نوبت‌های بعدی با توجه خاص معاون محترم آموزش و تحقیقات شاهد تأکید بیشتر بر شاخص‌های کیفی آثار تدوین شده و نیز ویرایش محتوایی بیشتر این آثار باشیم. همان که مورد عنایت ریاست محترم قوه قضائیه نیز می‌باشد. یقیناً این تلاش و تکاپو در توسعه و ارتقای فرآیند و سطح تولید دانش سازمانی و در ارتباط با حرفه فخیم «قضات» مؤثر خواهد بود. بعون الله تعالی

محمد درویش زاده

میرکل برنامهریز و تدوین  
متون آموزشی

۱- اسامی این عزیزان عبارت است از: جناب آقای دکتر علی مهاجری - جناب آقای ابوالفضل نیکوکار - جناب آقای



## مقدمه

گستره‌ی رشد و تکامل جهان معاصر که با شتاب روزافزون به سوی افقی ناپیدا در حرکت است، هیچ شاخه‌ای از دانش بشری را بی نصیب ننهاده است و هر روز شاهد زایش فرزندی جدید در عرصه‌های گوناگون علوم می‌باشیم. دانش حقوق نیز همسفر با دیگر شاخه‌های علم، این قافله‌ی شتابان را همراهی می‌کند و هر روز ما را به تماشای تحولات و دگرگونی در اندوخته‌های پیشین و نظاره فرزندان نوینش فرا می‌خواند.

یکی از نوزادان این دانش فراخ که چند سالی از عمر آن در جهان غرب نمی‌گذرد قرارداد تایم شرینگ (Time sharing) است. این قرارداد که براساس نیازها و امیال انسان معاصر شکل گرفته است می‌تواند به گونه‌ای پاسخ‌گوی او باشد و او را برای رسیدن به مقصودش یاری رساند. علاقه‌ی مفراط انسان به تنوع‌طلبی و بهره‌مندی هرچه بیشتر از مظاهر جهان مادی یکی از مهم‌ترین انگیزه‌های شکل‌گیری این تأسیس حقوقی بوده است. تمایل انسان به گذران خوشایند و لذت بخش اوقات فراغت سبب شده است که در صدد یافتن راه حلی برای یک‌نواختی کسالت بار ویلاها و اماکن تفریحی خود برآید. انسان معاصر که از خستگی و فشار زندگی پرمشغله‌ی شهری پناه به دامن طبیعت و مراکز تفریحی می‌برد و برای اطمینان خاطر به خرید مسکن و مأوایی در محل مورد علاقه‌ی خویش می‌پردازد، پس از مدتی از روزمرگی و یک‌نواختی منزلگاه جدید نیز به ستوه می‌آید و ترجیح می‌دهد اوقات فراغت و ایام تعطیلات را با تجربیاتی نو، بار دیگر لذت‌بار و فرح‌بخش نماید.

تعویض مکرر مالکیت اماکن تفریحی کاری آسان نیست. از سوی دیگر، استفاده از سایر قراردادها و نهادهای حقوقی همچون اجاره، اطمینان خاطر لازم و نیز سلطه‌ی مورد

خواست بر محل را تأمین نمی‌کند. از این رو در صدد یافتن و ایجاد نهاد حقوقی بر آمد که در عین حصول مالکیت عین، به او این اجازه را بدهد که از مقدار محدود دارایی خویش در جهت استفاده‌ی هرچه بیشتر از مراکز گوناگون و متنوع تفریحی بهره‌مند گردد و در این میان چاره‌ای ندید جز آن که مالکیت بر عین را محدود و مقید به زمان کوتاهی در محدوده‌ی ماه، سال و... نماید. به عبارت دیگر، او به جای آن که ملکی را برای همیشه مالک شود، تنها مالک آن در محدوده‌ی خاصی از زمان خواهد بود که این محدوده با گذشت زمان متناوباً و برای همیشه تکرار می‌گردد. مانند آن که مالکیت ویلایی را تنها در فصل بهار یا ماه فروردین و یا هفته‌ی اول سال در اختیار گیرد و در سایر اوقات سال، این ویلا دارای مالک و یا مالکان دیگر باشد.

این گونه مالکیت، تفاوت آشکاری با مالکیت مشاع بر عین واحد دارد؛ زیرا در مالکیت به نحو اشاعه، همه‌ی مالکان در تمامی قطعات زمان دارای مالکیت عین مملوک می‌باشند و آنچه سبب می‌شود که مالکیت هریک از دیگری بازشناخته شود، سهم و یا سهام هریک نسبت به عین مملوک است. اما در این فرض جدید، مالکیت افراد متعدد بر عین واحد به واسطه‌ی قطعات زمان تقسیم و سهم‌بندی می‌گردد و سهم هریک، مالکیت کامل و بلامنازع وی در قطعه‌ی خاصی از زمان می‌باشد که با گذشت آن بخش از زمان، مالکیت او نیز به طور کامل منتفی می‌گردد، تا بار دیگر در طی گذشت زمان، آن قطعه‌ی خاص از زمان، تکرار گردد و در نتیجه، مالکیت او نیز تولدی دوباره یابد و برای همیشه مالکیت او با تکرار آن بخش از زمان متولد می‌گردد و با سپری شدن آن از میان می‌رود.

اندیشه‌وران دانش حقوق در مغرب زمین، نام این تأسیس حقوقی نوظهور را Time sharing نهاده‌اند، که معنای تحت اللفظی آن «سهم زمانی» می‌باشد. البته در حقوق اسلامی راه‌هایی وجود دارد که تا جدی می‌تواند این خواسته را برآورده سازد که به عنوان نمونه می‌توان از عقد اجاره یا مهایات<sup>۱</sup> زمانی در تقسیم منافع مال مشاع میان شریکان نام برد. در عقد اجاره، مالکیت عین متعلق به موجر است و مستأجر مالک منافع عین در مدت مشخصی خواهد بود و در مهایات زمانی، مالکان مال مشاعی برای استفاده از مال مشترک، منافع آن را به گونه‌ی زمانی میان خویش تقسیم می‌نمایند و منافع تمامی مال در مدت معینی

۱. تقسیم منافع مال مشترک طبق اجزاء آن یا بر حسب زمان.

متعلق به یکی از مالکان خواهد بود. اما هیچ یک از این دو رابطه‌ی حقوقی، انطباق کامل با قرارداد بیع زمانی ندارد؛ زیرا در اجاره مالک عین در تمام زمان‌ها، موجر می‌باشد و مستأجر تنها مالک منافع است و در مهیایات، مال همیشه دارای مالکان متعدد می‌باشد که استفاده از منافع آن در طول زمان میان ایشان تقسیم گردیده است. در حالی که در قرارداد بیع زمانی در هر برهه‌ای از زمان، مال تنها دارای یک مالک است که حق استفاده از منافع آن را دارد.

بررسی علمی جایگاه این قرارداد در نظام فقه امامیه و حقوق ایران مستلزم یافتن مفاهیمی مشترک و آشنا با این نظام گرانسنگ می‌باشد. این مفاهیم را، هم در مرحله‌ی امکان و ثبوت که نتیجه و ثمره به دست آمده از این قرارداد است می‌بایست جستجو کرد، و هم در مرحله‌ی اثبات که راه رسیدن به آن مفهوم ثبوتی است. به عبارت دیگر، این قرارداد مستلزم رابطه‌ای اعتباری و حقوقی میان مالک و مملوک، و مالکان نسبت به یکدیگر می‌باشد که نزدیک‌ترین مفهوم حقوقی به آن در فقه، مفهوم «مالکیت موقت» است. هر چند فرد شایع و رایج مالکیت موقت در فقه همان مالکیت محدود به زمان خاص می‌باشد که با سپری شدن آن، مالکیت برای همیشه زایل می‌گردد. اما مفهوم مالکیت موقت ظرفیت شمول نسبت به مصادیق دیگری همچون نتیجه به دست آمده از قرارداد بیع زمانی را نیز دارد؛ زیرا اگرچه در این قرارداد، مالکیت از جهتی دائمی و همیشگی است و پیوسته با گذشت دوره‌ی زمانی خاصی تکرار می‌گردد، ولی از جهت دیگر محدود و مقید به بُعد زمان می‌باشد که شامل اجزای دیگر زمان نیست و بدین لحاظ مصادیقی برای مالکیت موقت خواهد بود. پس نخستین وظیفه‌ی این نوشتار بررسی امکان و وقوع مالکیت موقت در فقه و حقوق، و نقد دلایل نفی و اثبات آن می‌باشد، تا در نتیجه جایگاه این قرارداد به عنوان یکی از مصادیق مالکیت موقت، در فقه و حقوق تبیین گردد.

از سوی دیگر، نوشتار حاضر به بررسی قالب‌ها و قراردادهایی می‌پردازد که احتمال شایستگی تحقق مالکیت موقت را به گونه‌ای که در بیع زمانی وجود دارد، دارا می‌باشند و این دو مبحث، محتوای اصلی رساله‌ی حاضر را تشکیل می‌دهند.