

مالکیت زمانی

(مالکیت حقوقی و دعاوی مرتبط)

معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه

سال ۱۳۸۹

معاونت آموزش و قوه قضائیه
 عنوان و نام پدید آور: مالکیت زمانی/ماهیت حقوقی و دعاوی مرتبط [تدوین و گردآوری] معاونت
 آموزش و تحقیقات قوه قضائیه. محقق: احمد اشرفی
 مشخصات نشر: تهران، راه نوین، ۱۳۸۹،
 مشخصات ظاهری: ۱۹۹ ص.
 وضعیت فهرست نویسی: فیفا
 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۴۰۵-۲۰۰-۰
 یادداشت: کتابنامه: ص ۱۸۳-۱۸۹ همچنین به صورت زیر نویس
 موضوع: مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول) - ایران
 موضوع: مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول) - قوانین و مقررات - ایران
 شناسه افزوده: ایران قوه قضائیه، معاونت آموزش و تحقیقات
 رده بندی کنگره: ۱۳۸۹: ۲ / ۵ / ۲ / ۵ / KMHY
 رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۳
 شماره کتابشناسی ملی: ۲۰۴۷۱۹۷

۱- مسئولیت علمی مطالب و نظریه ها متوجه گروه تحقیقی است و الزاما نظریه معاونت آموزش قوه قضائیه نمی باشد.
 ۲- این متن جهت استفاده دوره های آموزشی با عنوان مالکیت زمانی (ماهیت حقوقی و دعاوی مرتبط) تهیه شده است.
 ۳- معاونت آموزش قوه قضائیه از هرگونه نقد و نظر نسبت به محتوای کتاب استقبال می کند.
 ۴- کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ و متعلق به معاونت آموزش قوه قضائیه می باشد و نقل هر گونه مطلب با ذکر منبع بلا مانع می باشد.



انتشارات راه نوین

مالکیت زمانی (ماهیت حقوقی و دعاوی مرتبط)



معاونت آموزش قوه قضائیه

محقق: احمد اشرفی

ناشر: راه نوین

بررسی و اظهار نظر: دکتر رضا وصالی محمود، دکتر محمد رضا صابر، محمد امین وحدانی نیا، دکتر ابراهیم

شعاریان محمد رضا قاسمی - محمد درویش زاده

مدیر اجرایی: نادر پور بیگ محمد

کارشناس: احمد ابراهیمی

لیتو گرافی و چاپ: باران سجده

شمارگان: ۴۰۰ جلد

نویت چاپ: اول ۱۳۸۹

قیمت: ۴۵۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۴۰۵-۲۰۰-۰

نشانی: تهران - خیابان حافظ شمالی - نبش خیابان سمیه - ساختمان شماره سه قوه قضائیه

معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه تلفن: ۸۸۹۱۹۴۱۸

پست الکترونیکی: Email: tadvin@lawtraining.ir پایگاه اینترنتی: www.lawtraining.ir

مرکزپخش: تهران میدان انقلاب اسلامی - ابتدای خیابان کارگر جنوبی - کوچه رشتچی - شماره ۲۸ - طبقه ۲ - واحد ۵

تلفن: ۶۶۵۷۱۱۵-۶

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

پیشگفتار

۱	مقدمه
۵	فصل اول: مالکیت زمانی در قالب عقود معین
۷	اهداف فصل
۸	مبحث اول - بیع زمانی
۹	گفتار اول - نمونه کاربردی بیع زمانی
۱۰	گفتار دوم - رویه قضایی
۱۰	بند اول - نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه
۱۱	مطالعه موردی
۱۱	بند دوم: نمونه پرونده قضایی
۱۳	فراز اول - رأی دادگاه
۱۳	فراز دوم - تحلیل رأی دادگاه
۱	۱ - عدم اجرای تعهد از جانب مدیر مجتمع در تصدی امر تخلیه
۱۸	مالکین و تعمیر خرابیهای ناشی از استهلاک
۲۰	۲ - عدم تعمیر خرابیهای ساختمان توسط مدیر مجتمع
۲۳	۳ - عیب حادث
۲۵	۴ - درک صبیح
۲۷	مبحث دوم - اجاره زمانی
۲۸	گفتار اول - نمونه کاربردی اجاره زمانی
۳۰	گفتار دوم - رویه قضایی
۳۰	بند اول - نظریه اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه
۳۱	مطالعه موردی
۳۱	بند دوم - پرونده قضایی
۳۲	فراز اول - رأی دادگاه
۳۳	فراز دوم - تحلیل رأی دادگاه

۳۸	مبحث سوم - صلح زمانی
۴۰	گفتار اول - صلح زمانی منافع
۴۱	بند اول - نمونه های کاربردی
۴۵	مطالعه موردی
۴۵	بند دوم - رویه قضایی
۴۶	فراز اول - پرونده قضایی
۴۶	فراز دوم - رأی دادگاه
۴۸	گفتار دوم : صلح زمانی عین
۵۰	مطالعه موردی
۵۰	بند اول - تحقیقات مقدماتی و رأی دادسرا
۵۱	بند دوم - تحلیل پرونده قضایی و رأی دادسرا
۵۴	مبحث چهارم - شرکت مالکین زمانی
۶۰	مطالعه موردی
۶۱	گفتار اول - رأی دادگاه
۶۲	گفتار دوم - تحلیل رأی دادگاه
۶۵	خلاصه فصل
۶۶	فعالیت های یادگیری
۶۷	فصل دوم : مالکیت زمانی در قالب قراردادهای نامعین
۶۹	اهداف فصل
۷۲	مبحث اول : نمونه کاربردی
۷۳	الف - هدف
۷۳	ب - عضویت
۷۳	ج - تعهدات باشگاه
۷۵	مطالعه موردی
۷۵	مبحث دوم - پرونده قضایی
۷۵	گفتار اول - رأی دادگاه
۷۶	گفتار دوم - تحلیل رأی دادگاه
۷۹	خلاصه فصل
۸۰	فعالیت های یادگیری

فصل سوم: آثار ناشی از مشارکت در مالکیت زمانی ----- ۸۱

اهداف فصل ----- ۸۳

مبحث اول - ترتب آثار مالکیت مشاع بر روابط مالکین زمانی ----- ۸۶

۱ - حق دعوی مالکین زمانی ----- ۹۰

۲ - مالکیت زمانی، مسبوق به سابقه فقهی یا نهاد حقوقی وارداتی؟ -- ۹۲

۳ - به موجب بند ۱ ماده ۵۸۷ قانون مدنی، «تقسیم مال الشركه» یکی از

طرق ارتفاع شراکت است. ----- ۹۳

۴ - ضمان تلف ----- ۹۴

۵ - جواز شرکت قهری ----- ۹۴

۶ - مالکیت زمانی، عملی واحد با عناوین متعدده ----- ۹۵

۷ - تفاوت مفاهیم مالکیت و تصرف ----- ۹۷

۸ - تجویز واگذاری مالکیت زمانی مشاع طبق مصوبه مورخ ۱۳۸۳/۹/۲۹

اصلاح آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری

تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آنها ----- ۹۸

۹ - مالکیت شأنی و فعلی مالکین زمانی ----- ۹۸

۱۰ - مالکیت مرسله متعدد نمیشود ----- ۹۹

۱۱ - اصل استصحاب ----- ۱۰۰

۱۲ - استقرار تصرف مالکین زمانی به نحو بدلیت ----- ۱۰۱

۱۳ - استلزام عقلی ----- ۱۰۱

مبحث دوم - حقوق واگذارندگان مالکیت زمانی ----- ۱۰۲

گفتار اول - حقوق فروشندگان در بیع زمانی ----- ۱۰۶

گفتار دوم - حقوق موجرین در اجاره زمانی ----- ۱۰۸

گفتار سوم - حقوق مصالحین در صلح زمانی منافع ----- ۱۱۰

۱ - شرایط قرارداد صلح زمانی شرکت الف ----- ۱۱۱

۲ - قسمت شرایط و توضیحات قرارداد صلح زمانی شرکت ب ----- ۱۱۲

گفتار چهارم - حقوق مصالحین در صلح زمانی عین ----- ۱۱۴

مبحث سوم - حقوق قبول کنندگان مالکیت زمانی ----- ۱۱۶

گفتار اول - حقوق خریداران در بیع زمانی ----- ۱۱۹

گفتار دوم - حقوق مستأجرین در اجاره زمانی ----- ۱۲۴

گفتار سوم - حقوق متصالحین در صلح منافع ----- ۱۲۶

- گفتار چهارم - حقوق متصالحین در صلح زمانی عین ----- ۱۳۴
- گفتار پنجم - حقوق مشترکین در شرکت مالکین زمانی ----- ۱۳۷
- بند اول - شیوه های برقراری مالکیت زمانی ----- ۱۳۷
- فراز اول - مالکیت زمانی، مسبوق به شراکت ----- ۱۳۷
- فرع اول - طرق تقسیم مال مشاع ----- ۱۳۸
- فرع دوم - تسهیم منافع ----- ۱۳۸
- فراز دوم - شراکت، نتیجه نقل و انتقال مالکیت زمانی ----- ۱۳۹
- فرع اول - شرکت قهری ----- ۱۴۰
- فرع دوم - قابلیت نقل و انتقال سهم زمانی شرکاء از منافع ----- ۱۴۱
- بند دوم - اثر شراکت در مالکیت زمانی ----- ۱۴۱
- بند سوم - ضمان مشترکین در منافع مستوفات ----- ۱۴۶
- مبحث چهارم - حقوق اشخاص ثالث ----- ۱۴۷
- مبحث پنجم - وضعیت متفاوت مشترکین در اماکن تفریحی واگذاری مالکیت
زمانی ----- ۱۵۱
- گفتار اول - صنعت مالکیت زمانی ----- ۱۵۱
- گفتار دوم - مزایا و معایب مالکیت زمانی ----- ۱۵۲
- گفتار سوم - نحوه مدیریت مجتمعهای تفریحی - اقامتی مالکیت زمانی - ۱۵۴
- گفتار چهارم - عواقب واگذاری عین در اماکن تفریحی - اقامتی مالکیت
زمانی ----- ۱۵۴
- فصل چهارم: بهداشت قضایی مالکیت زمانی ----- ۱۵۷**
- اهداف فصل ----- ۱۵۹
- گفتار اول - دعاوی کیفی ----- ۱۶۰
- گفتار دوم - دعاوی حقوقی ----- ۱۶۲
- خلاصه فصل ----- ۱۶۹
- فعالیت های یادگیری ----- ۱۷۰
- ضمیمه : مجموعه آرای فقهای معاصر در مورد مالکیت زمانی ----- ۱۷۱
- فهرست منابع و مأخذ ----- ۱۸۱

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه با موریت برنامہ ریزی، اجرا و تائید نیازهای آموزش حقوقی گروه‌های مختلفی را بر عهده دارد. این گروه‌ها شامل داخل و خارج قوه قضائیه می‌شوند. منظور از گروه‌های داخل قوه قضائیه شاغلانی است که در قالب رابط استعدای با قوه قضائیه همکاری می‌کنند. نظریه قضات ارجمند، کارآموزان قضائیه و کارمندان محترم، اما منظور از گروه‌های خارج از قوه قضائیه افرادی هستند که بدون رابط استعدای در ارتباط با موریت و وظایف قوه قضائیه قرار می‌گیرند. نظریه: حقوقدانان، وکلاء، ضابطان، اعضای شوراهای حل اختلاف، صوف و مشاغل آزاد و حتی عموم مردم که ارتقای آموزش‌های حقوقی بکافی برای آنها مطرح است.

یکی از فرآیندهای آموزشی عبارت است از تولید محتوا و تهیه متونی که تناسب با نیازهای آموزشی گروه‌های هدف مزبور می‌باشد. این فرآیند در سلسله فعالیت‌های آموزشی اهمیت فراوانی دارد. خصوصاً با توجه به تفاوت سطح دانش و جایگاهی که در طبقه بندی مخاطبان محترم مزبور ملاحظه می‌شود و بالطبع نیازهای متفاوتی که برای دو گروه مطرح می‌شود. بر همین اساس ریاست محترم قوه قضائیه، آیت الله آملی لاریجانی بادرگی تخصصی از فرآیند نظام دارد و سطح مده تولید محتوا برای گروه‌های مزبور نسبت به تفسیر عنوان و اصلاح ساختار «معاونت آموزش» به «معاونت آموزش و تحقیقات» اقدام کردند و با انتصاب حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای دکتر احمد واعظی به معاونت مزبور بر ارتقای کیفیت و اثر بخشی این فعالیت تأکید کردند.

جناب آقای دکتر داغلی نیز با پنداشت مجموعه تجارب و سوابق موجود در این حوزه ابتکارات مناسبی را برای ارتقای کیفیت این فعالیت مقرر کرده اند. از جمله این موارد می توان به تکلیف بره تدوین نظام موضوعات مورد نیاز و ده حرکت برنامه ای بیشتر و همچنین پر سیر از تکمیل و استفاده از تیم های تحقیق و تدوین اشاره کرد.

مجموعه پیش رو با عنوان مالکیت زمانی (بابت حقوقی و دعاوی مرتبط) تهیه شده است. محافلین و استفاده کنندگان این مجموعه بیشتر کسانی هستند که در مراحل قضایی عمده دار رسیدگی به پرونده های مرتبط می باشند. عناوین و محتوای اصلی این کتاب عبارت است از ۱- مالکیت زمانی در قالب عقود مسین ۲- مالکیت زمانی در قالب قرارداد های مسین ۳- آثار ناشی از مشارکت در مالکیت زمانی ۴- بدداشت قضایی مالکیت زمانی ۵- مجموعه آرای قضایی معاصر در مالکیت زمانی در تهیه این مجموعه تیم علمی و اجرایی مناسبی که شغفات آنها از شناسنامه کتاب آمده است شکل زحمت شده اند که در همین جاز زحمت آنها تقدیر می شود. امید آن که خدای مهربان این زحمت و خدمات را بپذیرد و آن را بایده قوام و قیام سازمان عدالت ایران قرار دهد. (بعون الله تعالی)

محمد درویش زاده
مدیرکل برنامه ریزی، نظارت و
تدوین متون آموزشی

مقدمه

در مقدمه کار تحقیقی قبلی که با عنوان مالکیت زمانی، در سه بخش، «مفهوم و مبانی مشروعیت مالکیت زمانی»، «تحلیل عقد مالکیت زمانی در قالب‌های قراردادی حقوق ایران» و «اثر حقوقی مالکیت زمانی» در سال ۱۳۸۴ تکمیل و از طریق انتشارات گنج دانش در اختیار عموم قرار گرفت، آرزو کردیم تحقیقات انجام شده مقدمه‌ای برای تحقیقات بعدی باشد؛ پس از آن، چندین مقاله و نیز کتابی در مورد بیع زمانی انتشار یافت. تحقیق فعلی در تکمیل کتاب قبلی به دعوت معاونت محترم آموزش قوه قضائیه، به طور کلی، کاوشی است در راستای بررسی مالکیت زمانی در رویه قضایی با تحلیل آراء محاکم، نظرات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه. شناسایی قواعد حاکم بر دعاوی و نیز حقوق و تکالیف مالکین زمانی، از طرفی مستلزم شناسایی ماهیت مالکیت زمانی است و از طرف دیگر بستگی به ماهیت قرارداد انتقال مالکیت زمانی دارد، چون هر عقدی آثار و تبعات خاص خود را دارد. محققین معتقدند در مالکیت زمانی (که ترجمه واژه Timeshare است) مالکیت هر یک از مالکین زمانی، ماهیتاً مفروض است^۱ و نیز هر یک از محققین، قرارداد خاصی را با مالکیت زمانی (تایم شیر)، قابل انطباق دانسته‌اند.

۱ - سید شریعتی، «بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان بندی شده»، ماهنامه آموزش دادگستری استان تهران، قضاوت، سال ششم، ش ۲۴، فروردین و اردیبهشت ۱۳۸۶، صص ۴۲ - ۴۳. قابل دسترسی در نشریه فقه اهل بیت (علیهم السلام)، ش ۲۶ و آدرس اینترنتی:

<http://www.Islamicfezh.org/mazazine/paghr6fi/MAJF26.510>.

همچنین برای آشنایی با تعاریف بیشتر می‌توانید به منابع ذیل نیز مراجعه نمایید:

- پرویز نوین، «بیع زمانی»، ماهنامه آموزش دادگستری استان تهران، قضاوت، سال ششم، ش ۲۶، مرداد و شهریور ۱۳۸۶، قابل دسترسی به آدرس اینترنتی:

<http://www.dadgostary-es.ir/cms/index.php?content & task = view & id=857 Item, Id= 119, p. 8-9>.

- غلامعلی سیفی، «مالکیت ادواری نیازمند قانون و آیین نامه است»، منبع روزنامه شرق، به آدرس اینترنتی:

<http://www.sharghnewsper.ir/85-521/htm/right.htm,p1>.

- اباصلت بنیانی، «تایم شیرینگ Timesharing»، به آدرس:

<http://www.noormags.com/view/Magazine/view pages. asp? Article, p.1>.

- احمد اصلانو، قرارداد انتقال مالکیت زمانی (TIMESHARE)، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه شهید بهشتی تهران، دانشکده حقوق، شهریور ۱۳۸۵، صص ۴۱، ۵۳-۵۵ و ۹۲ به آدرس اینترنتی:

<http://dbase.irandoc.ac.ir/-5-488217-5-48.htm>.

برخی، در این راه دچار نوعی سردرگمی شده‌اند؛ چنان که با تردید، چند ماهیت قراردادی را تلفیقاً قابل انطباق با مالکیت زمانی پنداشته‌اند.^۱

بعضی، ضمن انجام یک مصاحبه، ابتدا گفته‌اند که تایم‌شر «در حقوق ایران بدون شک به عنوان عقد اجاره تحلیل می‌شود». سپس در همان مصاحبه بیان داشته‌اند: «در وضعیت فعلی این قرارداد یک عقد غیرمعین و در چارچوب ماده ۱۰ قانون مدنی است».^۲

و عده‌ای در مقام توصیف عقد تایم‌شر بیان می‌دارند:

۱- موضوع قرارداد تایم‌شر، عین معین است.

۲- در این قرارداد، انتقال مالکیت نسبت به عین و منافع (در دوره‌های معین)

صورت می‌گیرد.

۳- جوهر و اقتضای تایم‌شر، فروش مالی اعم از منقول و غیرمنقول از طرف فروشنده به خریدار است^۳ و صراحتاً گفته‌اند که در قرارداد تایم‌شر، تملیک عین و منفعت توأماً رخ می‌دهد و در این قرارداد، عقد بیع واقع می‌شود.^۴

ولی با فاصله‌ای اندک از متن قبلی، اضافه می‌کنند: «از نظر اینجانب، انطباق قرارداد تایم‌شرینگ با ماده ۱۰ قانون مدنی و به عنوان یک قرارداد خصوصی بلااشکال است».^۵

در جایی دیگر می‌افزایند: «آنچه مقید و محدود به زمان است، استیفاء منفعت می‌باشد. در عقد اجاره هم ممکن است مستأجر منزلی را برای مدت بیست سال اجاره نماید ولی هر ساله به مدت یک ماه آن را برای امور اداری یا محل سکونت خود مورد بهره‌برداری قرار دهد، و این بهره‌برداری موقت تعارضی با مسئله مالکیت عین و منفعت ندارد».^۶

۱ - «... تایم‌شرینگ به عنوان یک پدیده حقوقی جدید متولد شده و باید برای آن هویت مشروع پیدا کرد با بیع مشاعی، بیع مهابیات و عقود معین حتی عقد صلح مطابقت ندارد بلکه بیع منافع مهابیاتی است که با تلفیق ماده ۱۰ قانون مدنی به صورت عقد غیر معین و عقد صلح (عقد معین) عملی می‌گردد». اباضلت بینایی، همان، ص ۲.

۲ - غلامعلی سیفی، همان، صص ۱ - ۲.

۳ - پرویز نوین، همان (آدرس اینترنتی)، صص ۱۲ - ۱۵.

۴ - همان، صص ۹ - ۱۰.

۵ - همان، ص ۱۵.

۶ - همان، ص ۱۱.

جالب‌تر اینکه، در جایی بیان کرده‌اند: «نمونه و مفاد قراردادهایی که توسط شرکت‌هایی نظیر مجتمع‌های توریستی و رفاهی آباد گران ایران یا شرکت نارنجستان یا مؤسسه بهار نارنج در شمال ارائه می‌شود مبنای حقوقی ندارند».^۱

در صفحه‌ای دیگر افزوده‌اند: «قابلیت نقل و انتقال مال در قرارداد تایم شرینگ می‌تواند به صورت معاوضه، بیع، صلح، هبه، یا یکی دیگر از عقود به شخص ثالث باشد».^۲

و بالاخره در نتیجه‌گیری مطالبش آورده است: «اینجانب معتمد عبارت «مالکیت زمانی» برای قرارداد تایم شرینگ اصطلاح مناسبی نیست... اصلح آن است که... بیع زمانی را [بکار ببریم]».^۳

بعضی محققین، معتقدند که مالکیت زمانی یک عقد نیست بلکه یک صنعت است که برای دستیابی به هدف خود که همان گسترش گردشگری است از مجموعه‌ای از عقود مختلف استفاده کرده است.^۴ و برخی با مردود دانستن تحقق مالکیت زمانی در قالب عقد بیع و صلح ابتدایی، آن را قابل تحقق در قالب قراردادهای نامعین موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی دانسته‌اند^۵ و سپس گفته‌اند: قراردادهایی که متضمن نقل و انتقال مالکیت عین نیستند، مانند رهن، ودیعه، عاریه و اجاره، می‌توانند متعلق به عین مملوک در بیع زمانی داشته باشند.^۶

تناقض در آراء این محققین کاملاً مشهود است و از این رو، می‌طلبید که تحقیقی جامع با نگرشی عمیق‌تر صورت پذیرد؛ بالتبع، برای شناسایی قواعد حاکم بر دعاوی مربوط به مالکیت زمانی، درک ماهیت این مالکیت و قراردادهای انتقال مالکیت زمانی از اهمیت کافی برخوردار است. جهت خودداری از تکرار کلام، ضمن ارجاع مخاطبین گرانقدر به کارهای تحقیقی قبلی^۷ و مطالب آنی‌الذکر، خواهیم دید، به استناد براهین و مستندات حقوقی و حتی مقررات قانونی،

۱ - همان، ص ۱۵. توضیح این که، شرکت‌های یاد شده، از روش «بیع مشروط به مهیات» و «صلح زمانی منافع» برای واگذاری مالکیت زمانی استفاده می‌کنند.

۲ - همان، ص ۱۳.

۳ - همان، ص ۱۸.

۴ - احمد اصائلو، همان، ص ۹۲.

۵ - مسعود امامی، سلسله پژوهش‌های فقهی - حقوقی (۴) بیع زمانی (بررسی فقهی - حقوقی قرارداد Timesharing)، تک جلدی، چ اول، نشر قضا، قم، بهار ۱۳۸۷، ص ۱۰۷، ۱۲۴، ۱۳۵ - ۱۳۷ و ۱۴۰.

۶ - همان، ص ۱۴۱.

۷ - احمد اشرفی، «ماهیت حقوقی قراردادهای مالکیت زمانی»، نشریه کانون وکلای دادگستری آذربایجان شرقی، سال سوم، ش ۸ و ۷، پاییز و زمستان ۱۳۸۶، صص ۲ - ۲۵ و نشریه تخصصی، آموزشی و حقوقی پیام آموزش، سال پنجم، ش ۳۰، بهمن و اسفند ۱۳۸۶، صص ۳۱ - ۴۹ - همو، مالکیت زمانی، چ اول، کتابخانه گنج دانش، تهران، ۱۳۸۷.

ماهیت مالکیت زمانی، مشاع بوده و به چه ترتیبی قواعد مربوط به مالکیت مشاع در مالکیت زمانی حاکمیت دارد و این که، مالکیت زمانی، سنخی از مالکیت است که با فرض مشروعیت آن، در قالب کلیه عقود تملیکی، از جمله هبه و قرض قابل انتقال، و حتی از طریق حق انتفاع نیز قابل واگذاری بوده^۱. اختلاف آراء فقها و حقوقدانان در پیشنهاد عقد یا عقود خاص جهت انطباق با مالکیت زمانی، خود دلیلی بر این مدعاست. در خاتمه تحقیق، به مجموعه‌ای از آراء فقها و معاصر بصورت یکجا اشاره می‌کنیم و «تبدل رأی بعضی از این فقها در فاصله بین دو استفتاء»^۲ را خواهیم دید. اینکه فقها، نظرات بسیار متفاوتی ابراز داشته‌اند از جهت بیان وضعیت فقهی مالکیت زمانی «نظریات فقیهان معاصر در خصوص موضوع قابل توجه بوده و دیدگاه موافق آن دسته از فقهای که بیشتر و عملاً درگیر مسائل اجتماعی بوده‌اند حکایت از اهمیت موضوع بانظر مثبت داشته است»^۳. و آنهایی که نظر مثبت داشته‌اند، هر کدام عقد یا عقود خاصی را پیشنهاد کرده‌اند. با توجه به اینکه برحسب تنوع قراردادهای پیشنهادی، طرفین قرارداد از حقوق و تکالیف متفاوتی با انتخاب هر یک از نظرات برخوردار می‌شوند؛ لذا جمع‌بندی نظرات و اتخاذ رویه واحد جهت استفاده محاکم ضروری است.

۱ - طبق ماده ۴۸۱ قانون مدنی آلمان، موافقت نامه‌های مالکیت زمانی، قراردادهایی هستند که به موجب آنها، تاجر، در قبال بهای کلی، حق انتفاع از ساختمان مسکونی را برای استفاده تفریحی، طی مدت معین در سال تأمین یا تعهد می‌کند.

481. (Timeshare agreements)

(1) Time share agreements are contracts by which a businessperson procures or promises to procure for a consumer, in return for a global price, the right, for a period of atleast three years, to use a residential building for recreational or residential purpose for a specified or specifiable period of the year. the right may be a right in rem or any other right and may also be granted inter alia by virtue of membership of an association or a share in a company...

محمد علی نوری، (ترجمه) قانون مدنی آلمان، بخش معاملات، قراردادهای کلیات و تعهدات، تک جلدی، چ اول، گنج دانش، تهران، ۱۳۸۶، p.65 of 96 - «قراردادهایی که متضمن نقل و انتقال مالکیت عین نیستند، مانند رهن، ودیعه، عاریه و اجاره می‌توانند متعلق چون عین مملوک در بیع زمانی داشته باشند و هر یک از مالکان می‌توانند ملک مورد نظر را در دوره زمانی مربوط به خود موضوع یکی از این عقود قرار دهد». مسعود امامی، همان، ص ۱۴۱.

۲ - مسعود امامی، همان، ص ۱۰۱.

۳ - محمد امین وجدانی نیا، «قرارداد بیع زمانی Timesharing»، نشریه رهنمود، سال اول، ش دوم، تابستان ۱۳۸۷، ص ۲۱.