

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حقوق مدنی

مالکیت زمانی

در قوانین موضوعه ایران

تألیف:

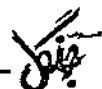
امیر هنری

وکیل پایه یک دادگستری

کارشناس ارشد حقوق خصوصی

انتشارات جنگل

سرشناسه	هنری، امیر، ۱۳۵۹-
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	حقوق مدنی مالکیت زمانی در قوانین موضوعه ایران / امیر هنری
مشخصات نشر	تهران: جنگل، جاودانه، ۱۳۸۹.
مشخصات ظاهری	۲۴۸ ص.
شابک	۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۶۲۴-۱
وضعیت فهرست‌نویسی	فیپا
موضوع	مالکیت محدود به زمان (اموال غیرمنقول) - - ایران
موضوع	مالکیت محدود به زمان (اموال غیرمنقول) - - قوانین و مقررات - - ایران
رده‌بندی کنگره	۱۳۸۹ ح ۷/۵۹/۲۱۵/۰ KMHV
رده‌بندی دیویی	۳۴۶/۵۵-۴۳۳
شماره کتابشناسی ملی	۲۰۹۱۵۵۴



عنوان کتاب: حقوق مدنی مالکیت زمانی در قوانین موضوعه ایران

مولف: امیر هنری

ناشر: انتشارات جنگل، جاودانه

ناظر فنی: امین لشکری

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۸۹

قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۴۰۰۰۰ ریال

چاپ: شرکت زیتون چاپ بهاران

صحافی: جنگل

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۶۲۴-۱

[email://Info@junglepub.org](mailto://Info@junglepub.org)

<http://www.junglepub.org>

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۸۲۸۳۰

۰۲۱۱-۳۲-۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

تقدیر و سپاس

نخستین سپاس مندی بر جهان آفرینی که عشق به آموختن را در بندبند وجودمان نهاد و سرشت ما را با محبت محمد (صل الله علیه وآله) و خاندان مطهرش پرورانید و سپاس دگر از پدر و مادر ارجمندم که اگر پیگیری‌های مستمر این بزرگواران نبود شاید که در دیار علم، قدم از قدم بر نمی‌داشتم؛ مادر مهربانم که با عظوفت بی‌دریغ خویش به من فهماند راه و رسم مهرورزی را و پدر ناصحم که هرچند در بستر بیماری بود و اندک زمانی وی را دریافتم اما عشق به تعلیم را برایم به میراث گذاشت.

سپاس مندی من از همسر همراهم که حاصل علم و تحقیق مرا به ثمر نشانده همچنین از همه معلمان عرصه‌های علمی و اجتماعی خویش که مرا یاری نموده‌اند؛ استادان عرصه علمی بنده که جمع کثیری از فضلا و اندیشمندان هستند و نام تعدادی از ایشان که بر تارک اندیشه‌های بنده می‌درخشد اساتید معظمی چون دکتر حسین مهرپور، دکتر محمد جعفری فشارکی، دکتر نجادعلی الماسی و دکتر علی محمد مکرمی بوده که اندوخته علمی بنده برگرفته از آراء و نظرات ارزشمند آنهاست.

همچنین سپاس بی‌دریغ من از معلمان عرصه اجتماعی خویش، جناب حاج اصغر هنری و حاج حسینعلی صرافان چهارسوقی که اندرزها و نصایح معنوی آنها راهگشای زندگی اجتماعی حقیر بوده و تجربیات گرانبهای این بزرگواران، توشه‌ای سترگ در طی مسیر تعالی بنده بوده است. پس ای گرامیان من، این «توشه معنوی» تقدیم شما باد.

فهرست مطالب

۱	..... مقدمه
۲	..... ۱- ترمینولوژی موضوع تحقیق
۵	..... ۲- علت انتخاب موضوع
۶	..... ۳- پیشینه تحقیق
۷	..... ۴- ضرورت تحقیق
۸	..... ۵- فواید تحقیق
۹	..... ۶- اهداف تحقیق
۱۰	..... ۷- فرضیه‌ها
۱۰	..... ۸- روش تحقیق
۱۲	..... ۹- چکیده
۱۵	..... بخش اول: کلیات
۱۷	..... فصل اول: تعریف مال و انواع آن
۲۱	..... مبحث اول - مال منقول و غیر منقول
۲۲	..... مبحث دوم - مال مشاع و مفروز
۲۳	..... مبحث سوم - اعیان و منافع
۲۳	..... گفتار اول: مال عینی و انواع آن
۲۵	..... گفتار دوم: منافع متصل و منفصل
۲۶	..... گفتار سوم: منافع مُستوفات و غیر مستوفات
۲۶	..... گفتار چهارم: منافع متناوب و غیر متناوب
۲۹	..... فصل دوم: مالکیت و انواع آن
۳۰	..... مبحث اول - تعریف مالکیت

۳۶	مبحث دوم - عناصر مالکیت
۳۶	گفتار اول: حق استعمال (<i>Jus utendi</i>)
۳۷	گفتار دوم: حق استعمار (<i>Jus Fruendi</i>)
۳۸	گفتار سوم: حق اخراج از ملکیت (<i>Jus abutendi</i>)
۳۹	مبحث سوم - اوصاف مالکیت
۳۹	گفتار اول: انحصاری بودن
۴۰	گفتار دوم: مطلق بودن
۴۱	گفتار سوم: دایمی بودن
۴۳	گفتار چهارم: بررسی اطلاق مالکیت در نظم حقوق کنونی
۴۷	مبحث چهارم - انواع مالکیت
۴۷	گفتار اول: مالکیت مادی
۵۱	گفتار دوم: مالکیت تبعی
۵۲	گفتار سوم: مالکیت حکمی
۵۵	گفتار چهارم: مالکیت معنوی
۵۷	گفتار پنجم: مالکیت موقت
۸۱	بخش دوم: ماهیت مالکیت زمانی
۸۵	فصل اول: تعریف مالکیت زمانی و انواع آن در حقوق بیگانه
۸۷	مبحث اول - انواع مالکیت زمانی
۸۸	مبحث دوم - سابقه مالکیت زمانی در ایران
۸۹	فصل دوم: تطبیق نهاد مالکیت زمانی با برخی تأسیسات حقوقی کنونی
۹۰	مبحث اول - بیع و مالکیت زمانی
۹۵	مبحث دوم - صلح و مالکیت زمانی
۹۹	مبحث سوم - وقف، حق انتفاع و مالکیت زمانی
۱۰۰	گفتار اول: حق انتفاع (تعریف، مفهوم و ماهیت آن)

۱۰۸	گفتار دوم: وقف
۱۱۴	مبحث چهارم - شرکت، افزاینافع و مالکیت زمانی
۱۱۵	گفتار اول: تعریف شرکت
۱۲۵	گفتار دوم: تعریف افزاین
۱۲۸	گفتار سوم: انواع افزاین
۱۴۱	گفتار چهارم: تعریف تفکیک
۱۴۹	فصل سوم: بررسی مالکیت زمانی در حقوق موضوعه ایران
۱۵۰	مبحث اول - توجیه نظری مالکیت زمانی
۱۶۳	مبحث دوم - مالکیت زمانی، مالکیتی دائمی و دوره‌ای
۱۷۳	مبحث سوم - نظرات مراجع و فقهای حاضر در خصوص مالکیت زمانی
۱۷۹	بخش سوم: آثار و شرایط مالکیت زمانی
۱۸۱	فصل اول: شرایط و ویژگی‌های مالکیت زمانی
۱۸۲	مبحث اول - شرایط صحت تملک زمانی
۱۸۷	مبحث دوم - برخی ویژگی‌های مالکیت زمانی
۱۹۳	فصل دوم: آثار و احکام مالکیت زمانی
۱۹۴	مبحث اول - لزوم یا جواز تملک زمانی
۱۹۸	مبحث دوم - حدود اختیارات مالکان زمانی و نحوه ارتباط آنها با یکدیگر
۲۱۴	مبحث سوم - حداقل و حداکثر دوره مالکیت زمانی
۲۱۶	مبحث چهارم - برخی احکام مالکیت زمانی و نحوه اداره آن
۲۱۷	مبحث پنجم - توقیف و رهن مالکیت زمانی
۲۱۸	مبحث ششم - خرید ملک زمانی توسط اتباع بیگانه
۲۲۱	نتیجه‌گیری و پیشنهاد
۲۲۹	منابع و مأخذ
۲۳۸	منابع لاتین

به نام هستی بخش هستی آفرین

مقدمه

مَنْتَ خدای را عزوجل که طاعتش موجب قربت است و به شکر اندرش مَزید نعمت. تحقیق پیش روی در بردارنده پژوهش علمی و کاربردی راجع به حقوق مالکیت زمانی در قوانین موضوعه ایران و فقه امامیه می باشد هرچند با توجه به محدودیت منابع و بدیع بودن موضوع پژوهش، تحقق راجع به آن صعب و مشکل می نمود لکن با توکل بر قادر متعال، قدم در این راه گذاشته و فتح بابی مختصر و در خور بضاعت خویش نموده ام امید است که کلیه اصحاب حقوق از اساتید معظم و قضات محترم تا وکلای ارجمند دادگستری و دانشجویان عزیز این بضاعت اندک را به بزرگواری خویش ببخشایند و با ارشادات خویش قصورات تحقیق را خاطر نشان فرمایند.

در مقدمه کتاب حاضر به شرح و توضیح هر یک از موارد ذیل خواهیم پرداخت؛

- ۱- ترمینولوژی موضوع
- ۲- علت انتخاب موضوع
- ۳- پیشینه تحقیق
- ۴- ضرورت تحقیق در این موضوع
- ۵- فواید تحقیق
- ۶- اهداف تحقیق

۷- فرضیه‌ها

۸- روش تحقیق

۹- چکیده

۱- ترمینولوژی موضوع تحقیق

در بیان ترمینولوژی موضوع تحقیق حاضر باید بیان نمود که عنوان مالکیت زمانی که در این پژوهش اخذ گردیده است دلیل خاص خود را دارا می‌باشد لکن در ابتدا به تعریف جزء به جزء عنوان مذکور پرداخته می‌شود و در نهایت علت اخذ این عنوان درخصوص پژوهش حاضر بیان خواهد شد.

عنوان مالکیت زمانی از دو جزء کلی تشکیل گردیده است که جزء ابتدایی آن مالکیت است. مالکیت در لغت به معنی مالک بودن است و در اصطلاح اعتقاد براین است که مالکیت، رابطه حقوقی است که بین شخص و مال ایجاد می‌شود و بعد از برقراری این رابطه است که می‌توان مال را متعلق به شخص دانست، از سوی دیگر مالکیت، ماهیتاً حکمی وضعی تلقی می‌گردد چرا که این قانونگذار است که بر رابطه بین مالک و ملک، صحه می‌گذارد و آن را رسمیت می‌بخشد و معتبر می‌داند و البته هم اوست که قادر است در برخی موارد این رابطه بین شخص و مال را برهم زند و درخصوص مالی که در مالکیت شخص می‌باشد، حکم به انقطاع مالکیت نموده و مال را از ملک وی خارج نماید.

همان‌گونه که برخی محققین بیان داشته‌اند درخصوص تعریف مالکیت، گروهی از فقیهان از آثار آن نام برده‌اند و به عبارت فنی «تعریف به اثر» کرده‌اند لکن در مجموع، فقها مالکیت را به معنی واجد بودن، داشتن و دارا بودن، احاطه و سلطنت تعبیر نموده‌اند.^۱

www.tooba-ir.org
موضوع: حقوق مدنی
کتابخانه: مالکیت
صفحه: ۲

لفظ زمان در لغت به معنی وقت، هنگام و دور است^۱ و در اصطلاح، مجموع لحظات و آنات در کنار یکدیگر را گویند و لفظ زمانی یعنی امری که منسوب به زمان باشد.

حال در خصوص علت اخذ لفظ مالکیت به جای الفاظ دیگر از جمله بیع، که برخی محققین از آن لفظ استفاده نموده‌اند به تشریح پرداخته می‌شود. علت انتخاب لفظ مالکیت بدین جهت است که استعمال لفظ مالکیت باعث می‌شود تا در چهار چوبه غیر منعطف برخی عقود و اصطلاحات رفتار نگردیده و همچنین دست قانونگذار در تبیین آثار و احکام چنین تملکی، آزاد باشد چراکه مالکیت، اصطلاح عامی است که علاوه بر عین خارجی، شامل منافع نیز می‌شود و از سویی، برخی علمای حقوق نیز چنین بیان می‌دارند که؛ در فقه امامیه، تملیک، اولاً- اختصاص به غیر منقول ندارد و ثانیاً- اختصاص به عین خارجی نداشته بلکه شامل عین کلی در ذمه (جمع مواد ۳۲۸ و ۳۵۰ ق.م.) و منافع اعیان (مانند منافع خانه مورد اجاره یا اتومبیل مورد اجاره) هم می‌باشد و قانون مدنی در بند اول ماده ۲۹، مالکیت را در این معنی پذیرفته است. ثالثاً- تملیک به معنی تسلیط است^۲ و همین امر است که ما را در استعمال واژه مالکیت، ترغیب می‌نماید. از سوی دیگر استعمال صفت «زمان» به دنبال لفظ مالکیت، برخلاف برخی محققین که از وصف «موقت» استفاده نموده‌اند از آن روی است که استعمال وصف «موقت»، مستلزم پذیرش موقتی بودن مالکیت و توجه اجباری چنین مالکیتی می‌باشد حال آنکه اجماع فقها و حقوقدانان، موقتی بودن مالکیت را مورد تردید قرار داده‌اند فلذا استعمال لفظی که اساساً در پذیرش آن تردیدهای جدی وجود دارد به نظر معقول نمی‌باشد لکن از آنجایی که اعتقاد نگارنده بر این است که در موضوع پژوهش حاضر، ما با نوعی از مالکیت دائمی روبرو هستیم که به نحو دوره‌ای ادامه می‌یابد پس اساساً ورود در بحث موقتی بودن بی‌معنا می‌باشد، چرا که مالکیت مالک در این تأسیس، الی الابد ادامه می‌یابد لکن به صورت دوره‌ای و در مقاطع زمانی معین، نمود و

۱- معین، محمد، فرهنگ فارسی، تهران، انتشارات امیر کبیر، چاپ هشتم، ۱۳۷۱ش، جلد دوم، ص ۷۴۶.

۲- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دوره حقوق مدنی - حقوق تعهدات، تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ سوم،

بروز خواهد یافت فلذا در وصف چنین مالکیتی از صفت زمانی استفاده شده است تاجبای هرگونه ابهام و تردید وجود نداشته باشد.

علی ایحال در این پژوهش، اخذ و استعمال واژه مالکیت زمانی، به جای واژگان بیع زمانی یا هر اصطلاح دیگر، از آن سوی است که همان‌گونه دکتر جعفری لنگرودی در کتاب حقوق تعهدات می‌فرمایند؛ در فقه، وجود متعلق تملیک، در خارج، در حین تملیک، ضرورت ندارد (پس تملیک، با انتقال عین خارجی، فرق بسیار دارد) و تملیک، معنای بسیار وسیعی داشته و حتی بیع را نیز در بر می‌گیرد و باید آن را تسلیط دانست، نه انتقال عین خارجی... فلذا در تملیک، ضرورت ندارد که تسلیط کننده، در حین تملیک، مسلط بر مورد تسلیط باشد. ایشان در ادامه چنین می‌فرماید که؛ در فقه امامیه، تقسیم عقد به عقد تملیکی و عقد عهدی، معنی ندارد زیرا همه عقود، تعهدات هستند و هر عقدی، عقد عهدی است، لکن در فقه اهل سنت، تملیک، به معنی انتقال عین خارجی، سابقه استعمال قدیمی دارد و آنها می‌توانند عقود را به تملیکی و عهدی، قسمت کنند. دکتر جعفری لنگرودی در خصوص برخی نویسندگان حقوق مدنی، که تملیک و تملک در قانون مدنی را به معنی انتقال عین خارجی می‌دانند، چنین بیان می‌دارد که؛ این مؤلفین بعد از اینکه تملیک و تملک را به معنی انتقال عین خارجی تفسیر می‌کنند، خود، به این استنباط خویش ایراد می‌گیرند، که موضوع اساسی تعهدات، تعهد فعل و تعهد ترک است، نه انتقال عین خارجی، ایشان در ادامه می‌افزاید؛ اگر این دسته از نویسندگان، معنی تملیک را که تسلیط است، می‌دانستند به زحمت ایراد به استنباط خود، دچار نمی‌شدند.

علی ایحال در تحقیق حاضر، با استعمال واژه مالکیت زمانی و توصیه به تدوین قانون تملک زمانی، به نظر می‌رسد که از واژه کارآمدی استفاده شده باشد. که باعث می‌شود در چهارچوبه غیر منعطف برخی عقود و اصطلاحات، گرفتار نگردیده و دست قانونگذار در تبیین آثار و احکام چنین تملکی، فراخ باشد.

۲- علت انتخاب موضوع

دربادی امر بایستی بیان نمود که موضوع مالکیت زمانی، در حقوق بیگانه تأسیس گردیده است و در چند سال اخیر پا به عرصه حقوقی و اقتصادی جامعه ما، گذارده است، که این موضوع، از جمله مسائل مستحدثه در حقوق موضوعه کشور ما می باشد.

به طور کلی، فلسفه ابداع این تأسیس حقوقی، جهت استعمال آن در خصوص اماکن تفریحی، تفرجگاهی و گردشگری بوده است.

نیت حقیقی از ابداع آن، استفاده بهینه از املاک، برای گذران اوقات فراغت و استفاده حداکثری از حداقل امکانات رفاهی موجود بوده و ابزاری در جهت تقویت و رونق بخشی به صنعت گردشگری می باشد.

حقیقتاً می توان چنین بیان نمود، شخصی که اقدام به انعقاد قرارداد مالکیت زمانی می نماید، در واقع مکانی جهت گذران اوقات فراغت، ابداع می نماید و نه محلی برای اقامتگاه شخصی و سکونت دائمی.

در عصر حاضر، پیشرفت تکنولوژی، تأثیرپذیری نظام های حقوقی از یکدیگر را، فزونی بخشیده است و انتقال برخی نهادها و تأسیسات حقوقی از یک نظام، به نظام دیگر بایستی با توجه به اصول حاکم بر آن نظام حقوقی، تعبیر و تفسیر شود چراکه اصول و قواعد حقوقی هر نظامی، شاکله و زیربنای ساختار حقوقی هر جامعه را تشکیل می دهد و عدول از آنها، قابل تصور نیست لکن در نظام حقوقی ما، توسل به اجتهاد پویا، می تواند ضمن حفظ اصول و قواعد پذیرفته شده، تأسیسات سایر نظام های حقوقی را در درون اصول حاضر، قابل عرضه نماید. همانطوری که نهاد بیمه، از نظام حقوقی بیگانه، وارد نظام حقوقی ما گردید و براساس فقه پویای خویش، ضمن توجیه مشروعیت آن، به رفع ابهامات موجود در خصوص آن نیز اقدام شد.



۳- پیشینه تحقیق

درخصوص بررسی سوابق مربوط به این تحقیق، بایستی بیان نمود که درارتباط با پژوهش‌ها و تحقیقات انجام شده درخصوص مالکیت زمانی، تاجایی که کاوش شده، نامی از آن در کتاب‌های حقوقی فارسی برده نشده است و با بررسی سایت‌ها و نمایه‌های اینترنتی، پیشینه مبسوطی از موضوع، درحقوق موضوعه ایران، یافت نگردید و به نظر می‌رسد موضوع تا حدودی بدیع بوده و عرصه تحقیق و پژوهش درخصوص آن، دست نخورده باقی مانده است. این مساله از یک سوی، امر تحقیق و پژوهش و نگارش را صعب و دشوار می‌نماید و ازسوی دیگر، حلاوت تازگی موضوع، ما را در بررسی و نگارش، مشتاق می‌نماید.

درخصوص سابقه این تاسیس جدید حقوقی که درچند سال اخیر درحقوق بیگانه مطرح گردیده، بررسی‌های وسیعی انجام پذیرفت و برخی ازپایگاه‌های اینترنتی، دست مایه تهیه این تحقیق گردیده است.

البته شایان ذکر است که این نهاد حقوقی از برخی جهات، با تاسیس فقهی مہایات همخوانی دارد. علی‌ایحال درخصوص شرایط و آثار، انطباق کامل وجود ندارد و این تاسیس حقوقی را باید به صورت انتزاعی مورد مطالعه و بررسی ماهوی حقوقی قرار داد. چرا که ادعای تطبیق کامل این تاسیس حقوقی با نهاد فقهی مہایات، خلاء قانونی حاضر را مرتفع نمی‌نماید.

تاکنون هیچ بحث مشخصی درکتب حقوقی و سوابق فقهی درخصوص امکان تقطیع مالکیت درعرصه زمان، حادث و حاصل نگردیده است و آنچه که تاکنون مورد بحث واقع شده است و برای متقدمین، متبادر به ذهن می‌نموده، بحث تقطیع مالکیت درمکان بوده است، هرچند تنها یکی از علمای حقوق، مُبدع افراز حق بوده و هم ایشان، پس از طرح این مساله، خود نیز اذعان می‌نماید که در آثار متقدمان، بحثی دراین خصوص، مشاهده نشده است. البته لازم به ذکر است، در سوابق فقهی، مبحثی تحت عنوان «مالکیت موقت» مطرح

گردیده است که آن نیز در زمره نظرات شاذی بوده که جایگاه مستحکمی در بین فقها نداشته است.

علی ایحال به نظر نگارنده، موضوع تحقیق حاضر، با آنچه که تحت عنوان مالکیت موقت، در نزد برخی فقها مطرح گردیده است، اساساً متفاوت می‌باشد. مع الوصف آنچه که در این مقال، مورد تحلیل واقع گردیده است، بحث تقطیع مالکیت در زمان می‌باشد، که سعی وافر گردیده است تا پاسخی موجز و منجز برای آن یافت شود. ان شاء...

۴- ضرورت تحقیق

در این تحقیق ما با پدیده حقوقی مالکیت زمانی روبرو هستیم که در نظام حقوقی بیگانه، تحت عنوان *TIME SHARING* مطرح می‌باشد. فلذا سعی شده است تا حد امکان، ماهیت مالکیت زمانی، مورد بررسی قرار گیرد و در پی آن، به تحلیل شرایط و ویژگی‌ها و نیز آثار و احکام مالکیت زمانی بپردازیم.

از آنجایی که جنبه‌های مجهول این تاسیس حقوقی، متعدد می‌باشد، جد و جهد ما در این تحقیق بر آن است تا زوایای تاریک مالکیت زمانی، مورد بررسی قرار گیرد و با شناخت ماهوی از مالکیت زمانی، وجوه تمایز آن، با عقود متجانس، مورد تحلیل واقع گردد چراکه در عرصه عمل و در برخورد جامعه اقتصادی، با چنین تاسیس حقوقی جدید، غالباً سعی گردیده موضوع را با تمسک به ماده ۱۰ قانون مدنی، حل شده قلمداد نمایند، چراکه در خصوص ماده مذکور، اساساً اعتقاد بر این است که این ماده، اصل آزادی قراردادها را مورد تأکید و تأیید قرار داده است و بنابراین، در حقوق ما، آزادی اراده را باید به عنوان اصلی مسلم و پذیرفته شده، تلقی کرد و جز در مواردی که قانون، مانعی در راه نفوذ قرارداد ایجاد کرده است، اراده اشخاص را حاکم بر سرنوشت پیمان‌هایشان دانست. علی ایحال تمسک به ماده ۱۰ قانون مدنی برای حل نمودن صورت این مسأله، موجب شد تا ضرورت پرداختن به ماهیت مالکیت زمانی، احساس شود و پژوهش حاضر بر این اساس پایه‌ریزی گردید.

در همین خصوص لازم به ذکر است که یکی از اوصاف مالکیت، که حقوقدانان دربارۀ آن به بحث پرداخته‌اند، ویژگیِ دوام مالکیت است. به عقیده برخی از حقوقدانان، این ویژگی، در کنار دو ویژگی مطلق و انحصاری بودن، می‌تواند تا حدود زیادی، بیان‌کننده مفهوم مالکیت باشد.

برخی از حقوقدانان در توجیه مالکیت، معتقدند؛ ملکیت، رابطه‌ای مستقیم، بین مالک و شیء و حق مالکیت است و چنان با شیء مملوک، آمیخته و مخلوط می‌شود و در آن تجسم می‌یابد، که قابل جدایی از آن نیست و تا وقتی که شیء، موجود است، آن حق هم، دوام دارد.

واژ این رو مالکیت موقت، مورد ایراد قرار می‌گیرد و جهت بطلان مالکیت موقت، به قاعده تسلیط استناد می‌شود. برخی از محققان بر این عقیده‌اند که؛ در حقوق اسلام، با استناد به قاعده تسلیط، مالکیت، واجد سه ویژگی خواهد بود که عبارتند از: مطلق بودن، انحصاری بودن و دائمی بودن.

ویژگی اخیر به این معناست که وقتی فردی، مالک چیزی شد، تا زمانی که مالک آن است، بدون مقید بودن به زمان خاص، حق استفاده و بهره‌برداری از آن را دارد. یکی از تفاوت‌های مستأجر و به طور کلی، کلیه اشخاصی که از طرف مالک، حق استفاده و انتفاع از ملکی را پیدا می‌کنند، همین است که استفاده و بهره‌برداری مالک، مقید به زمان و وقت خاص، نیست ولی حق انتفاع اشخاص دیگر، فقط در محدوده زمانی مشخصی، امکان‌پذیر است. بنا به مراتب، ضرورت تمییز و تبیین مفهوم مالکیت زمانی پوشیده نمی‌باشد و در این تحقیق سعی گردیده تا در این خصوص مباحثی مطرح گردد.

۵- فواید تحقیق

چنانچه تاسیس حقوقی موضوع تحقیق را، نوعی تقسیم منافع بدانیم، علمای حقوق (دکتر کاتوزیان) بر این باورند که؛ به طور کلی، مالکان مشاع، برای تقسیم منافع مشترک مال مشاع، از دو طریق می‌توانند اقدام کنند که به شرح ذیل خواهد بود.

الف) تقسیم به اجزا؛ مانند این که، دو نفر، در خانه‌ای شریک باشند و برای انتفاع از خانه، خانه را به حسب اجزای آن تقسیم کنند. یعنی نصف خانه به یکی از آنها و نصف دیگر به طرف مقابل، واگذار شود تا در آن سکونت یابند.

ب) تقسیم به زمان انتفاع؛ مثلاً، دو نفر که در اتومبیلی شریک هستند، توافق می‌نمایند که به صورت ماهانه، از آن استفاده کنند. یعنی، یک ماه، نفر اول و ماه دیگر، نفر دوم.

مع الوصف، در این پژوهش سعی بر آن است تا ماهیت حقیقی تأسیس حقوقی مالکیت زمانی، مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد و بررسی شود، آنچه که در مفهوم مالکیت زمانی حقیقت دارد، مالکیت موقت می‌باشد و یا اساساً مفهومی علی حده است.

همچنین سعی خواهد شد تا با تحلیل مالکیت زمانی، به جایگاه آن در حقوق موضوعه ایران پرداخته شود و با ارائه قالب و تبیین موضوع، راهی جهت تصویب قانون مدون تملک زمانی گشوده شود.

۶- اهداف تحقیق

الف) جایگاه این تأسیس حقوقی جدیدالورود در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران، تبیین گردد.

ب) چگونگی استفاده عملی، از این تأسیس حقوقی، با توجه به ماهیت واقعی آن، مطرح شود تا از تضييع حقوق افراد جامعه، پیشگیری گردد.

ج) در این تحقیق برآنیم تا با تبیین ماهیت، شرایط و آثار حقوقی مالکیت زمانی، در حد امکان، ملاکی جهت تشخیص قرارداد مالکیت زمانی، با آنچه که در عرصه عمل، تحت عنوان مالکیت زمانی ارائه می‌شود، معرفی گردد.

د) آنچه مد نظر نگارنده است، سعی بر این مهم می‌باشد که تحقیق حاضر، به عنوان تحقیقی کاربردی، مسیر را جهت تصویب قانون مدون و معینی در خصوص مالکیت زمانی، هموار نماید. ان شاء... .

۷- فرضیه‌ها

الف) تقطیع مالکیت به انحاء مختلف امکانپذیر می‌باشد. تقطیع مالکیت در بُعد مکان به واسطه افراز، و در بُعد فضا به واسطه تفکیک امکانپذیر است. فلذا تقطیع مالکیت در بُعد زمان نیز، میسر می‌باشد. لکن نیازمند قانونی مدّون است.

ب) اعیان در هر برهه ای از زمان، دچار زیادتی یا نقصان می‌باشند و در هیچ آتی از آنات، لایتغیر نیستند. فلذا ما در هر مقطعی از زمان، با یک عین خاصی مواجه هستیم که انطباقی با عین سابق یا آتی نخواهد داشت، بلکه هر یک، مستقلاً موجب حقوق خاص خود می‌باشند. عین سابق، در مجاورت عین حاضر و عین حاضر در همسایگی عین آتی خواهد بود. فلذا به نظر می‌رسد کثرت مالکیت‌های مفروض، در یک عین مستقل، امکان‌پذیر باشد.

ج) مالکیت زمانی، نوعی تملیک محسوب می‌شود که به صورت دائمی بوده لکن به نحو دوره‌ای، برقرار می‌گردد.

د) حقوق دیگر مالکین زمانی، در مدت مالکیت احد مالکین، به نحو شأنی، محفوظ خواهد ماند.

۸- روش تحقیق

الف) نوع روش تحقیق:

در این کتاب، نوع روش تحقیق از سویی کاربردی و جهت استفاده عملی در عرصه انعقاد قراردادهایی با ماهیت مالکیت زمانی می‌باشد و از سوی دیگر به این دلیل که جدای از بررسی ماهوی مالکیت زمانی، راهکارهایی نوین در برخورد با آثار مالکیت زمانی ارائه نموده است، توسعه‌ای نیز محسوب می‌گردد.



ب) روش گردآوری اطلاعات:

نحوه گردآوری اطلاعات این کتاب، روش اسنادی غیرمکتوب، به واسطه استفاده از سیستم‌های رایانه‌ای و نمایه‌هایی از پایگاه‌های اینترنتی و همچنین بهره‌گیری توأمان از روش کتابخانه‌ای، می‌باشد.

پ) ابزار گردآوری اطلاعات:

درخصوص گردآوری اطلاعات این تحقیق، نظرات مراجع معظم تقلید و آیات عظام، درخصوص موضوع، از طریق مراجعه به سایت‌های اینترنتی، کسب و استفاده گردیده است، که در جهت‌دهی به نوشتار حاضر، مؤثر واقع شده است. همچنین برای بررسی هرچه بهتر موضوع تحقیق، از بانک‌های اطلاعاتی و شبکه‌های رایانه‌ای و مراجعه به منابع لاتین و ترجمه آنها، بهره‌برداری گردیده است.

توجه پلان تحقیق:

درخصوص بیان و تبیین چرایی انتخاب پلان موضوع نوشتار حاضر باید بیان نمود، جهت آنکه مبنای موضوع تحقیق، مستحکم بوده باشد و سمت و سوی بحث حاضر در طریق صحیحی واقع گردد باید به بررسی مالکیت پرداخته و با تحصیل تعریفی منطقی، عناصر و صفات آن را نیز تحلیل نمود. تحقیق حاضر به منظور جلوگیری از اطاله کلام در سه بخش کلی پایه‌ریزی شده است. بخش اول که در آن سعی شده است تعریف جامعی از مال ارائه گردد و نظرات علماء و فقها، همچنین حقوقدانان مورد بررسی واقع شود تا درخصوص مال، از نظر حقوقی، اشرافیت بر موضوع حاصل گردد همچنین با تحلیل انواع مال، کوشش گردیده است با توجه به گستردگی تقسیم‌بندی اموال، صرفاً به تقسیم‌بندی مهمی اکتفا شود که در راستای موضوع پژوهش حاضر، کارساز باشد.

در همین بخش سعی شده است تا مالکیت و انواع آن مورد بررسی واقع شود چرا که درخصوص مالکیت و تعریف آن، نظرات مختلفی در عرصه فقه و نیز در جامعه حقوقی ارائه گردیده است لذا سعی بر آن شده است تا ضمن بررسی هریک از انواع مالکیت، عناصر مالکیت نیز مورد تحلیل واقع شود تا شاید تعریفی جامع و منعطف از مالکیت به دست آید،



چرا که روند رو به رشد تحولات جهانی می‌طلبد تا با پردازش تأسیسات حقوقی، امکان معاشرت با آنها فراهم آید.

در ادامه و در بخش دوم به مبحث مالکیت زمانی ورود یافته و ماهیت مالکیت زمانی مورد تحلیل واقع می‌شود و پس از آن نهاد مالکیت زمانی با برخی تأسیسات حقوق کنونی مورد مقارنه و تطبیق واقع می‌شود و نزدیک ترین تأسیس حقوق کنونی (افراز منافع به نحو زمانی) مورد تاکید قرار می‌گیرد لکن وجود یک نوع از شرکت در این مورد، نفی نمی‌گردد. در نهایت نیز به بررسی ماهوی مالکیت زمانی در حقوق موضوعه ایران پرداخته می‌شود و ماهیت مالکیت زمانی که مالکیتی دائمی و دوره‌ای است مورد مذاقه واقع می‌شود.

در بخش سوم نیز سعی شده است تا با بررسی آثار و شرایط مالکیت زمانی، آثار و احکام آن از حیث لزوم یا جواز و نیز حدود اختیارات مالکان زمانی و نحوه ارتباط آنها با یکدیگر مورد ارزیابی واقع شود همچنین ملاک حداقل و حداکثر هر دوره مالکیت زمانی و امکان توقیف یا رهن مالکیت زمانی بررسی گردیده است و در پایان نیز به این بحث نشسته‌ایم که با توجه به ویژگی و خصوصیات این نهاد، آیا امکان خرید ملک زمانی توسط اتباع بیگانه با عنایت به قوانین موضوعه ایران وجود خواهد داشت.

در انتهای پژوهش حاضر نیز به نتیجه گیری کلی و ارائه پیشنهاد درخصوص مواجهه با نهاد مالکیت زمانی در حقوق موضوعه ایران پرداخته شده است که ان شاء ... گامی باشد جهت اقدامات بعدی محققین و نیز راهی باشد جهت قانونمند نمودن نهاد مالکیت زمانی در حقوق موضوعه ایران.

۹- چکیده

پژوهش حاضر براین اساس استوار گردیده است که هرچند تقسیم و افراز اموال مشترک از جمله منافع، از حیث ماهیت، نوعی تمیز حق، محسوب می‌گردد لکن از آنجایی که به موجب افراز، قسمتی از اصل مال، با مالکیت مستقل، از مال اولیه، خارج می‌گردد و در مقابل، شریک سابق نیز، دیگر هیچ حقی در سایر ذرات مال باقی مانده، نخواهد داشت، از



این رو، نوعی مبادله خاص نیز، پس از تمیزِ حق، واقع می‌گردد که احکام و آثار خاص خود را به همراه خواهد داشت.

همچنین باید بیان نمود که به نظر می‌رسد آنچه که در حال حاضر، تحت عنوان مالکیت زمانی، ما با آن مواجه هستیم، نوعی از تأسیسِ مهایات می‌باشد که در عرصه زمان اجرا می‌گردد، فلذا باید عنوان نمود که مهایات، بر اموالِ قیمی که با بقای عین، امکان استفاده از منافع آنها، قابل تصور می‌باشد، قابل اجرا است. مع الوصف مهایات بر دو قسم است؛ یکی مهایات مکانی و دیگری مهایات زمانی. در مهایات مکانی، تقسیم مالِ مشترک، به اجزاء مفروز، صورت می‌گیرد، یعنی علی‌رغم افرازِ اعیان، حالت اشاعه در عرصه حفظ می‌گردد که مصداق بارز آن، در قانون تملک آپارتمان‌ها عملی شده است.

لکن در مهایاتِ زمانی، تقسیم مالِ مشترک، بر حسب واحدِ زمان، به صورت مفروز و بالمنابیه (دوره‌ای) صورت می‌پذیرد و در این حالت نیز، علی‌رغم افرازِ منافع، حالت اشاعه در ملک، پابرجا می‌باشد که باتوجه به ریشه فقهی و تاریخی، چنین امری موردِ تغافلِ قانونگذار، واقع شده است. لکن نیازِ اساسی جامعه کنونی ما و نیز تبیین مالکیت زمانی در نظام حقوقی ما، می‌طلبد که قانونگذار، نسبت به تدوین و تصویب قانون تملک زمانی مبادرت نماید.

در واقع ملاک اصلی جهت تشخیص قرارداد مالکیت زمانی با هر آنچه که در عرصه جامعه تحت این عنوان ارائه می‌شود، آن است که در مالکیت زمانی علی‌رغم افرازِ منافع، حالت اشاعه در ملک کماکان برقرار است و در واقع، مالکیت زمانی نوعی تقسیم مالِ مشترک است بر حسب واحدِ زمان، که به موجب آن، اشخاص الی الابد مالک منافع مفروز خویش هستند لکن به نحو دوره‌ای بر عین مالِ موضوع مالکیت زمانی، تسلط می‌یابند و از آنجایی که در عین ملک مذکور، حالت اشاعه وجود دارد، می‌توان شرایط و آثاری همانند آنچه در قانون تملک آپارتمان‌ها پیش‌بینی شده است برای نهاد مالکیت زمانی هم در نظر گرفت.

در این پژوهش، اخذ و استعمالِ واژه مالکیتِ زمانی، به جای واژگان بیع زمانی یا هر اصطلاح دیگر، از آن سوی است که همان‌گونه که دکتر جعفری لنگرودی در کتاب حقوق تعهدات بیان می‌دارند؛ در فقه، وجودِ متعلقِ تملیک، در خارج، در حینِ تملیک، ضرورت ندارد (پس تملیک، با انتقالِ عینِ خارجی، فرق بسیار دارد) و تملیک، معنای بسیار وسیعی داشته و حتی بیع را نیز در بر می‌گیرد و باید آن را تسلیط دانست، نه انتقالِ عینِ خارجی... فلذا در تملیک، ضرورت ندارد که تسلیط کننده، در حینِ تملیک، مسلط بر موردِ تسلیط باشد.

علی‌الیه در این پژوهش، با استعمالِ واژه مالکیتِ زمانی و توصیه به تدوینِ قانون تملکِ زمانی، به نظر می‌رسد که از واژه کارآمدی استفاده شده باشد. که باعث می‌شود در چهارچوبه غیرمنعطف برخی عقود و اصطلاحات، گرفتار نگردیده و دست قانونگذار در تبیین آثار و احکام چنین تملکی، فراخ باشد.