

بسم الله الرحمن الرحيم



فرم صورتجلسه دفاع

این فرم پس از تکمیل توسط هیئت داوران در جلسه ی دفاع، در رساله قرار می گیرد.

دانشجویان پس از برگزاری جلسه دفاع و در مرحله فارغ التحصیلی، فرم تکمیل شده فوق را از اداره پژوهش تحویل گرفته در این صفحه قرار دهند.



آیین‌نامه حق مالکیت مادی و معنوی در مورد نتایج پژوهش‌های علمی مؤسسه آموزش عالی شفق

مقدمه: با عنایت به سیاست‌های پژوهشی و فناوری مؤسسه در راستای تحقق عدالت و کرامت انسانها که لازمه شکوفایی علمی و فنی است و رعایت حقوق مادی و معنوی مؤسسه و پژوهشگران، لازم است اعضای هیأت علمی، دانشجویان، دانش‌آموختگان و دیگر همکاران طرح، در مورد نتایج پژوهش‌های علمی که تحت عناوین پایان‌نامه، رساله و طرح‌های تحقیقاتی با هماهنگی مؤسسه انجام شده است، موارد زیر را رعایت نمایند:

ماده 1- حق نشر و تکثیر پایان‌نامه و درآمدهای حاصل از آنها متعلق به مؤسسه می‌باشد ولی حقوق معنوی پدید آورندگان محفوظ خواهد بود.

ماده 2- انتشار مقاله یا مقالات مستخرج از پایان‌نامه به صورت چاپ در نشریات علمی و یا ارائه در مجامع علمی باید به نام مؤسسه بوده و با تایید استاد راهنمای اصلی، یکی از اساتید راهنما، مشاور و یا دانشجو مسئول مکاتبات مقاله باشد. ولی مسئولیت علمی مقاله مستخرج از پایان‌نامه و رساله به عهده اساتید راهنما و دانشجو می‌باشد.

تبصره: در مقالاتی که پس از دانش‌آموختگی بصورت ترکیبی از اطلاعات جدید و نتایج حاصل از پایان‌نامه نیز منتشر می‌شود نیز باید نام مؤسسه درج شود.

ماده 3- انتشار کتاب، نرم افزار و یا آثار ویژه (اثری هنری مانند فیلم، عکس، نقاشی و نمایشنامه) حاصل از نتایج پایان‌نامه و تمامی طرح‌های تحقیقاتی کلیه واحدهای مؤسسه اعم از دانشکده‌ها، مراکز تحقیقاتی، پژوهشکده‌ها، پارک علم و فناوری و دیگر واحدها باید با مجوز کتبی صادره از معاونت پژوهشی مؤسسه و براساس آئین‌نامه‌های مصوب انجام شود.

ماده 4- ثبت اختراع و تدوین دانش فنی و یا ارائه یافته‌ها در جشنواره‌های ملی، منطقه‌ای و بین‌المللی که حاصل نتایج مستخرج از پایان‌نامه و تمامی طرح‌های تحقیقاتی مؤسسه باید با هماهنگی استاد راهنما یا مجری طرح از طریق معاونت پژوهشی مؤسسه انجام گیرد.

«اینجانب وجیهه شعبان پور ناصری..... دانشجوی رشته ...حقوق خصوصی.....ورودی سال تحصیلی..... 98-99.....»

مقطع ... فوق لیسانس... دانشکده.....شفق تنکابن.....متعهد می‌شوم کلیه نکات مندرج در آئین‌نامه حق مالکیت مادی و معنوی در مورد نتایج پژوهش‌های علمی مؤسسه آموزش عالی شفق را در انتشار یافته‌های علمی مستخرج از پایان‌نامه تحصیلی خود رعایت نمایم. در صورت تخلف از مفاد آئین‌نامه فوق‌الاشعار به مؤسسه وکالت و نمایندگی می‌دهم که از طرف اینجانب نسبت به لغو امتیاز اختراع بنام بنده و یا هر گونه امتیاز دیگر و تغییر آن به نام مؤسسه اقدام نماید. ضمناً نسبت به جبران فوری ضرر و زیان حاصله بر اساس برآورد مؤسسه اقدام خواهم نمود و بدینوسیله حق هر گونه اعتراض را از خود سلب نمودم»

امضا:.....

تاریخ:.....

آیین‌نامه چاپ پایان‌نامه دانشجویان مؤسسه آموزش عالی شفق تنکابن

نظر به اینکه چاپ و انتشار پایان‌نامه تحصیلی دانشجویان مؤسسه آموزش عالی شفق تنکابن ،

مبین‌بخشی از فعالیت‌های علمی - پژوهشی مؤسسه است بنابراین به منظور آگاهی و رعایت حقوق مؤسسه، دانش‌آموختگان این مؤسسه نسبت به رعایت موارد ذیل متعهد می‌شوند:

ماده 1: در صورت اقدام به چاپ پایان نامه خود، مراتب را قبلاً به طور کتبی به «واحد پژوهشی» مؤسسه اطلاع دهد.

ماده 2: در صفحه سوم کتاب (پس از برگ شناسنامه) عبارت ذیل را چاپ کند:

«کتاب حاضر، حاصل پایان نامه کارشناسی ارشد نگارنده در رشته است که در سال در دانشکده مؤسسه آموزش عالی شفق تنکابن به راهنمایی سرکار خانم/جناب آقای دکتر مشاوره سرکار خانم/جناب آقای دکتر از آن دفاع شده است.»

ماده 3: به منظور جبران بخشی از هزینه‌های انتشارات مؤسسه، تعداد یک درصد شمارگان کتاب (در هر نوبت چاپ) را به «واحد پژوهشی» مؤسسه اهدا کند. مؤسسه می‌تواند مازاد نیاز خود را به نفع مرکز نشر در معرض فروش قرار دهد.

ماده 4: در صورت عدم رعایت ماده 3، 50% بهای شمارگان چاپ شده رابه عنوان خسارت به مؤسسه آموزش عالی شفق تنکابن، تأدیه کند.

ماده 5: دانشجو تعهد و قبول می‌کند در صورت خودداری از پرداخت بهای خسارت، مؤسسه می‌تواند خسارت مذکور را از طریق مراجع قضایی مطالبه و وصول کند؛ به علاوه به مؤسسه حق می‌دهد به منظور استیفای حقوق خود، از طریق دادگاه، معادل وجه مذکور در ماده 4 را از محل توقیف کتابهای عرضه شده نگارنده برای فروش، تأمین نماید.

ماده 6: اینجانب اینجانب دانشجوی رشته |
..... مقطع |

تعهد فوق و ضمانت اجرایی آن را قبول کرده، به آن ملتزم می‌شوم.

نام و نام خانوادگی:

تاریخ و امضا:





مؤسسه آموزش عالی شفق تنکابن

دانشکده علوم انسانی

گروه آموزشی حقوق

پایان نامه جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد در رشته حقوق گرایش حقوق خصوصی

وجوه افتراق و اشتراک مالکیت زمانی با مهایات

دانشجو

وجیهه شعبان پور ناصری

استاد راهنما

دکتر فخراله ملائی کندلوس

استاد مشاور

دکتر مرتضی سلیمانی

بهمن 1400



تقدیم

این مجموعه را تقدیم میکنم به مقدس ترین واژه در لغت نامه دلم، مادر مهربانم که زندگیم را مدیون مهر و عطوفت آن می دانم. سنگ صبور و همدمی مهربان که الفبای زندگی به من آموخت و قلب پاکش منبع دعای خیر و وجود پر مهرش، خورشید آسمان زندگی من است. تقدیم به پدر و مادر عزیز تر از جانم که ناتوان شدند تا من به توانایی برسم، مو سپید کردند تا من رو سفید شوم، و قامتشان خمیده شد تا من سر بلند شوم. امروز هستی ام به امید شماست و فردا کلید باغ بهشتم رضای شما. پروردگارا توفیقم ده که هر لحظه شکر گزارشان باشم و ثانیه های عمرم را در عصای دست بودنشان بگذرانم.



تشکر و قدر دانی

شکر شایان نثار ایزد منان که توفیق را رفیق راهم ساخت تا این پایان نامه را به پایان برسانم .
از استاد راهنمای فاضل و اندیشمند جناب آقای **فخراله ملائی کندلوس** و استاد مشاور محترم
جناب آقای **مرتضی سلیمانی** کمال تشکر و قدر دانی را دارم.
و تشکر و مراتب سپاس قلبی خود را نسبت به تمامی آنان که در راه کسب دانش راهنمایم بودند
اعلام نموده و موفقیت ایشان را از خداوند متعال خواهانم.



چکیده

تقسیم منافع مالی که به نحو اشاعه می باشد و در آن مالکان مشاع، به نحو مفروزی مالک منافع م
ال بر اساس زمان های مشخص می شوند، همان مالکیت زمانی یا مهائات زمانی می باشد. در
جایی که مالکیت به صورت مشاعی می باشد رویه معمول و متداول قانونی در این موارد افراز
منافع و عین می باشد. ولی در مالکیت زمانی و یا مهائات زمانی، مالکیت مشاع در عین پایدار می
ماند، ولی منافع مال مفروزا و در دوره های زمانی معین به یکی از مالکین مشاع، و یا به شخصی
خارج (ثالث) منتقل می گردد. و این مالکیت توسط شریکان در قالب عقود (معین یا نامعین)
محقق می گردد. و در صورتی که شریکان تراضی بر آن نکنند با الزام قضایی روبرو می شود و در
نتیجه موجب انتفاع و یا استفاده هر یک از شریکان به صورت مفروز از منافع مال در دوره های
زمانی تعیین شده میگردد تا به صورت اختصاصی آن را مورد استعمال و انتفاع قرار دهند. نبود
قانونی مدون برای نهاد تازه تاسیس مالکیت زمانی موجب شده تا با بررسی نهاد های مشابه فقهی
مثل (مهائات زمانی و مکانی / افراز منافع زمانی و مکانی) و همین طور بررسی نهادهای حقوقی
در کشورهای خارجی به نام تایم شر یا مالکیت زمانی به انطباق این نهادهای نامبرده با مالکیت
زمانی در حقوق ایران بپردازیم و در این مسیر به بیان عقاید و دیدگاههای حقوقدانان و فقیهان
پرداخته، انتقادات و ایرادات از جانب آن ها مورد بررسی قرار گرفته شود. و در نهایت نمونه
کاربردی از تصمیمات و آراء قضایی به عنوان بخشی از این پایان نامه بیان گردد.

کلید واژه: افتراق، اشتراک، مالکیت زمانی، مهائات.



فهرست مطالب

عنوان فهرست

1	فصل اول
1	کلیات پژوهش
2	1-1 مقدمه
3	1-2 شرح و بیان مسئله پژوهشی
4	1-3 پیشینه و تاریخچه موضوع تحقیق
5	1-4 اهمیت و ضرورت تحقیق
5	1-5 اهداف تحقیق
6	1-6 سوالات تحقیق
6	1-7 فرضیه های تحقیق
7	1-8 روش تحقیق و گردآوری اطلاعات
7	1-9 نوآوری تحقیق
7	1-10 ساختار تحقیق
8	فصل دوم
8	کلیات و مفهوم شناسی
9	2-1 مفاهیم و اصطلاحات
9	2-2 مالکیت
9	2-3 تعریف حقوقی مالکیت
10	2-4 ویژگیهای مالکیت
13	2-5 موارد زایل شدن مالکیت
14	2-6 نتایج مالکیت
15	2-7 عناصر مالکیت

16	2-8 انواع مالکیت
17	2-9 تعریف لغوی مالکیت زمانی
18	2-10 تعریف اصطلاحی مالکیت زمانی
19	2-11 مفهوم مالکیت زمانی
19	2-12 ماهیت مالکیت زمانی
20	2-13 تاریخچه مالکیت زمانی یا تایم شر
23	2-14 مشروعیت مالکیت زمانی
23	2-15 مشروعیت حقوقی مالکیت زمانی
26	2-16 مالکیت زمانی در کشورهای خارجی
27	2-18 روش انجام معامله از طریق مالکیت زمانی
28	2-19 انواع کلی مالکیت زمانی
29	2-20 منافع طرفین و جامعه در انعقاد قرارداد مالکیت زمانی
29	2-21 مالکیت زمانی و خریدار
29	2-22 مالکیت زمانی و فروشنده
30	2-23 مالکیت زمانی و دولت و جامعه
30	2-24 مزایای مالکیت زمانی
32	2-25 اقسام مالکیت زمانی
33	2-26 مالکیت زمانی براساس زمان استفاده
34	2-27 مالکیت زمانی براساس اقامتگاه
35	2-28 خصوصیات و ماهیت قرارداد مالکیت زمانی
39	2-29 مقایسه عقد بیع با مالکیت زمانی
41	2-30 بیع موقت و مقایسه ی آن با مالکیت زمانی
44	2-31 مقایسه عقد صلح با مالکیت زمانی
47	2-32 مقایسه عقد اجاره با مالکیت زمانی
49	2-33 مقایسه ی حق انتفاع با مالکیت زمانی

53	2-34 مقایسه عقد قرض با مالکیت زمانی
54	2-35 مقایسه مالکیت زمانی با عقد معاوضه
55	2-36 افراز(تقسیم)
57	2-37 انواع تقسیم
57	2-38 تقسیم منافع (مهایات)
57	2-39 تعریف لغوی مهایات
58	2-40 تعریف اصطلاحی مهایات
61	2-41 تعریف مهایات درحقوق
62	2-42 اقسام مهایات
63	2-43 ارکان مهایات
65	2-45 مهایات با توافق و اجبار
65	2-46 روشهای تقسیم منافع مال مشاع
66	2-47 اثرمهایات
66	2-49 شرائط انعقاد قرارداد مهایات
69	2-50 ماهیت افراز منافع یا مهایات در فقه امامیه
75	2-51 ماهیت مهایات درحقوق ایران
78	2-52 مهایات و انطباق آن با نهادهای حقوقی مشابه
85	2-53 آثارقرارداد مهایات
88	2-54 انحلال قرارداد مهایات
89	فصل سوم
89	وجوه افتراق مالکیت زمانی با مهایات
90	3-1 وجوه افتراق مالکیت زمانی با مهایات
93	3-2 وجوه افتراق بین مهایات زمانی و مهایات مکانی
95	فصل چهارم
95	وجوه اشتراک مالکیت زمانی با مهایات

96	4-1 وجوه اشتراک مالکیت زمانی با مهایات
98	4-2 آرا حقوقدانان
99	4-3 دعاوی مهایات
101	4-4 نمونه ی کاربردی مهایات در قالب مالکیت زمانی
101	4-5 نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه
102	4-6 پرونده قضائی
106	فصل پنجم
106	نتیجه گیری و پیشنهادات
107	5-1 نتیجه
109	5-2 پیشنهادات
111	مراجع

فصل اول

کلیات پژوهش

1-1 مقدمه

گسترده‌گی و پویایی علم حقوق موجب شده است تا بتواند جوابگوی نیازهای جامعه در رابطه با قراردادهای متنوعی که در هر زمینه ای ابداع مینمایند باشد. از گذشته تا به امروز این نیاز بشر بوده که همیشه موجب پیدایش قانون، اصول، تکنیکها و نهادهای جدید شده است. "مالکیت زمانی" یکی از این نهادهای تازه تاسیس است که ابتدا در اروپا و سپس در ایران و برای نخستین بار در شرکتی به نام "شرکت مجتمع توریستی و رفاهی آبادگران ایران" به کار گرفته شد. این شرکت برای فروش ویلاهای خود از مالکیت زمانی بهره می برد.

سیستم مالکیت زمانی، به گونه ای طراحی شده است تا به جوامع معاصر این امکان را بدهد که بتوانند با در نظر گرفتن گزینه خود در زمینه ماجراجویی و تنوع طلبی در یک جا ساکن نباشد و بتوانند با تعویض اماکن تفریحی متعدد به دنبال تجربیاتی نوگشته و اوقاتی خوش را سپری کنند. امروزه به دلیل اینکه خرید مکرر مسکن کار آسانی نیست و موجب تحمل هزینه های گزافی می شود. مالکیت زمانی با دستیابی به مالکیت منافع عین ولی محدود و مقید به زمان کوتاهی در محدوده هفته، ماه یا سال، این امکان را فراهم کرده که مالکین بتوانند زمان خاص مثلا سه ماهه اول هر سال یا مثلا تابستان متناوبا و مکرر استفاده کنند، مانند آنکه ویلایی در فصل زمستان در بهمن ماه در اختیار شخصی و در سایر اوقات این ویلا در اختیار دیگر مالکان باشد.

به دلیل تازه تاسیس بودن نهاد مالکیت زمانی این نهاد در کشور ایران هنوز جایگاه ویژه ای ندارد و هنوز قانون مخصوصی در این زمینه تدوین نشده است و تنها قانون در این رابطه یک آیین نامه است که در سال 83 تصویب شده است.

در این آیین نامه توجه خاصی به تمام ابعاد و ویژگی های مالکیت زمانی نشده است. حال مسئله مهم به وجود آمدن جایگاه ویژه برای این نهاد نو پا و روشی برای تعیین چگونگی نگارش قرارداد های مربوط به آن و همینطور تبیین ماهیت حقوقی آن می باشد. همچنین باید بیان نمود آنچه که امروزه به عنوان مالکیت زمانی وجود دارد و ما به عنوان یک نهاد تازه تاسیس با آن مواجه هستیم به نظر می رسد نوعی از تاسیس مهایات باشد که مربوط به زمان است. (مهایات زمانی) به طور کلی مهایات بر دو قسم است:

(مهایات زمانی و مهایات مکانی) لکن در مهایات زمانی مال مشترک (مشاع)، بر حسب واحد زمان، تقسیمو به صورت دوره ای یا بالمناوبه انجام می پذیرد. هدف پژوهش حاضر بررسی مالکیت زمانی و ماهیت آن و همینطور تطبیق آن در بهترین قالب برای مالکیت زمانی است و یکی دیگر از مهمترین اهداف این پژوهش بررسی وجوه اشتراک و افتراق نهاد نو پا مالکیت زمانی با مهایات (زمانی) می باشد.

1-2 شرح و بیان مساله پژوهشی

مالکیت زمانی (Time share) یک نهاد جدید التاسیس است و نخستین بار در زمینه سیستم های رایانه ای عنوان شد و برای اشخاص متعدد این حق پدید آمد تا بتوانند از یک دستگاه به نحو تسهیم منتفع گردند. نظام مالکیت زمانی در ایران برای نخستین بار توسط شرکت آبادگران ایران در مجتمع شماره ۱ یک این شرکت در کیش اجرا شده است. به غیر از این شرکت، شرکت نارنجستان نیز در شمال کشور در زمینه ی مالکیت زمانی فعال می باشد. (ماهنامه کانون شماره 92)

مالکیت زمانی را که در اصطلاح لاتین (Time share) گویند به معنای مالکیت نوبتی، استفاده ی نوبتی، بیع زمانی، اجاره ی زمانی، حتی مهایات، و تقسیم زمانی تعبیر شده است. در مالکیت زمانی امکان استفاده افراد متعدد از مال واحد در دوره های زمانی مشخص در هر سال فراهم می شود. از جهتی نیز مالکیت فرد دائمی و همیشگی است ولی از جهتی محدود و مقید به بعد زمان است. مالکیت زمانی از اوصافی چون: لازم بودن، معوض بودن، رضایی بودن، تملیکی بودن و محدود به زمان بودن برخوردار است.

این قرارداد در دو روش قابل انعقاد است:

- 1) شخص در حقیقت مالک مدت زمان مشخص شده نسبت به مال در قرارداد می باشد.
- 2) شخص در حقیقت امکان استفاده از مال را برای مدت مشخصی پیدا می کند. عقود قابل انطباق برای مالکیت زمانی در قانون مدنی عبارتند از: عقد بیع، صلح، اجاره، شرکت، مهایات، و حق انتفاع.

سوال: آیا این نوع از مالکیت که محدود و موقت است در حقوق ایران قابل پذیرش است یا خیر؟ چیزی که در رابطه با دوام مالکیت به ذهن میرسد این است که مالکیت دارای مدت نیست، یعنی مالکیت عین توسط اشخاص برای مدت زمان مشخص امکان پذیر نمی باشد به نحوی که پس از آن دوره یا مدت زمان مشخص مالکیت آن مال از شخص اول بدون ناقل قانونی جدیدی به شخص دیگری انتقال پیدا کند. به دیگر تعبیر هنگامی که شخصی مالکیت مالی را به دست آورد این مالکیت همیشگی می باشد، تا زمانی که به یکی از طرق قانونی به دیگری منتقل شود. لذا مالکیتی که به صورت محدود و موقتی باشد که با گذشت این مدت محدود مالکیت شخص نسبت به مال به صورت قهری از بین برود یا به خود شخص اول و یا شخص دیگری بدون هیچ گونه نقلی انتقال پیدا کند از نظر قانونی صحیح نمی باشد.

در اکثر کشورهای اروپایی که به تبعیت از حقوق رومی-ژرمنی نهاد تراست را می شناسند، برای ایجاد مالکیت زمانی یا تایم شر از حق انتفاع استفاده می کنند.

حال می خواهیم بدانیم که اگر بخواهیم در فقه امامیه و حقوق ایران به دنبال نهادی شبیه مالکیت انصاف و هم سنگ آن داشته باشیم بهترین نهاد کدام است؟

مالکیت زمانی در قالب کدام نهاد بهترین مورد برای تقویت ذهن به این موضوع می باشد؟ لازم است مقررات متناسب با آن، در کنار احکام کلی قانون مدنی، به تصویب برسد یا در قرارداد تنظیمی، تمام جوانب، به طور کامل، پیشبینی شده و مورد توافق قرار بگیرد. می خواهیم با بررسی شیوه های مشابه در کنار مالکیت زمانی "time share"

share یادی از شیوه های مشابه شود تا برخی از این قالبهای قراردادی، را بررسی نمایم با

دسترسی به یک روش مشابه بتوانیم آن را در قانون به اجرا در آوریم.

1-3 پیشینه و تاریخچه موضوع تحقیق:

در خصوص موضوع مورد مطالعه پایان نامه مستقلاً انجام نشده است و بعضاً در منابع مرتبط از جمله قانون مدنی، ترمینولوژی حقوقی و همچنین مقالات حقوقی و سایت ها و برخی کتب مفسر حقوقی می باشد که به مساله ی نهاد مالکیت زمانی و حق انتفاع و شرکت مدنی اشاره شده است که ذیلاً به برخی از آن ها اشاره می کنیم:

1- سلیمان (1388) نگاهی مختصر به مالکیت زمانی، قانون، شماره 92 (مالکیت زمانی به بیع شبیه است)

2- احمدزاده، بزاز، سید عبدالموالِب. (1379) مالکیت زمانی، نامه مفید، ش 24 (مالکیت موقت به هر طریقی که باشد صحیح است)

3- اشرفی، احمد (1387)، مالکیت زمانی، (عقد بیع مشروط به مهایات در قانون ارجح است) تهران: کتابخانه گنج دانش، چاپ اول.

4- امامی، مسعود، (1387) مالکیت زمانی، نشر قضا، چاپ چهارم (در مالکیت زمانی مال تنها دارای یک مالک است)

5- محمودی، سید فضل الله، تابستان (1395) سال دوم، شماره 2، بررسی مهایات در قانون مدنی و فقه اسلامی (ماهیت تایم شر با بیع مشاع و مهایات تفاوت اساسی دارد)

4-1 اهمیت و ضرورت تحقیق

اهمیت تحقیق در این است که راه حل صحیح و منطقی در برخورد با یک پدیده‌ی جدید یا تاسیس حقوقی ناشناخته که از سیستم دیگری به کشور ما وارد شده، این است که اولاً ماهیت آن در کشور مبداء شناخته شود و آثار و نتایج آن مورد بررسی قرار گیرد. ثانیاً توجه به ماهیت و آثار و احکام آن به بررسی و کاوش در حقوق کشور پرداخته شود تا صحت و بطلان آن روشن شود. از طرف دیگر باید در نظر داشت که دانش حقوق که رسالت قانونمند کردن فعالیت های فردی و گروهی را در جامعه بر عهده دارد نباید در مقابل پدیده های جدید الظهور، حالت انفعالی و تاثیر پذیری یک طرفه داشته باشد بنابراین نباید چنین انتظار داشت که حقوق کشور همواره بر اساس مسائل مستحدثه انطباق یابد و لذا انتظار می رود هر مسئله جدید الظهوری را مورد مطابقت با فقه و حقوقی که مشروعیت آن مورد اثبات واقع شده قرار دادو در صورتی که با فقه و حقوق کشور در انطباق نباشد در لازم الاجرا و یا به عبارتی اجرایی نباشد و گرنه می بایست در مسیر قانونمند کردن آن کوشید البته این سخن به معنای تعصب بر تاسیسات و پدیده های حقوقی کهن و عدم پذیرش مطلق نهادها و تاسیسات جدید نیست بلکه سخن ما آن است که مبانی مسلم فقهی و اصولی را نباید در راه یک پدیده جدید قربانی ساخت.

4-1 اهداف تحقیق

هدف از این تحقیق آن است که از آنجایی که نهاد مالکیت زمانی در حقوق ایران به تازگی رواج یافته آیا می توان آن را در قالب نزدیک ترین عقود معین در قانون مدنی منعقد نمود؟ قراردادهای مالکیت زمانی قراردادهایی هستند که در آنها مالکیت عین یا منفعت یا عین و منفعت توامان به شخص طرف قرارداد منتقل شده و بر اساس آن، منتقل الیه می تواند دوره زمانی مشخصی از یک سال مثلا یک مال اول مثل فروردین ماه از این مالکیت استفاده نماید. این مالکیت به صورت متناوب در هر سال مکررا واقع شده و برای شخص این امکان وجود دارد که مالکیت خود را به شخص ثالث انتقال دهد. هنوز قانون مدونی در رابطه با این نهاد تازه تاسیس تصویب نگردیده است، به همین دلیل، ماهیت خاص این قراردادهای و چهارچوب های تشکیل آن محملی را برای بحث و تبادل نظر میان حقوقدانان ایجاد نموده است. اکنون می خواهیم ببینیم که آیا حقوق منتفعان رابطه‌ی قراردادی مالکیت زمانی، با حقوق مالکین مشاعی در عین یا منفعت هم خوانی و ارتباطی دارند؟ یا خیر؟ قراردادهای مالکیت زمانی از لحاظ اقتصادی بسیار مقرون به صرفه اند. به دلیل اینکه مالک مال موضوع قرارداد می تواند مال خویش را به افراد مختلف واگذار نموده و در ازای واگذاری آن مبلغ بیشتری از مبلغ واقعی ملک دریافت نماید و از این طریق به سود کلانی برسد از طرفی برای واگذار شونده نیز این صرفه اقتصادی را در پی دارد که می تواند صاحب ملکی با هزینه ی ارزانتر و پایین تر گردد و بیشترین استفاده را ببرد بدون آنکه بخش عظیمی از سرمایه ی خود را برای خرید ملک به صورت دائمی معطل بنماید و صرفا مدت محدودی در سال از آن استفاده کند. در این راستا مهمترین ضرورتی که احساس می شود، تصویب قانونی جامع و دقیق توسط قانونگذار ایران است تا بدین وسیله تکلیف شرکت ها و موسساتی که محور فعالیت اقتصادشان قراردادهای مزبور است را مشخص نماید.

1-6 سوالات تحقیق

سوال های تحقیق شامل موارد زیر است:

1-6-1 سوال اصلی

وجوه افتراق و اشتراك مالكيت زمانى با مهاييات چيست؟

1-6-2 سوال فرعى

1- ماهيت مالكيت زمانى چيست؟

2- مالكيت زمانى با مهاييات چه وجوه اشتراكى دارد؟

3- مالكيت زمانى با مهاييات چه وجوه افتراقى دارد؟

1-7 فرضيه هاى تحقيق

1-7-1 فرضيه اول (سوال اصلى)

در فرض مهاييات زمانى چون تصرف و انتفاع محدود و مقيد به زمان است، بيع مشاع به شرط مهاييات، قابل تطبيق با مالكيت زمانى است. در مهاييات مكانى چون مالكيت دائمى بر عين وجود دارد قابل تطبيق با مالكيت زمانى نيست.

1-7-2 فرضيه دوم (سوال فرعى 1)

مالكيت زمانى در برخى موارد با برخى از عقود معين قابل تطبيق است اما بهترين قالب براى مالكيت زمانى مهاييات از نوع زمانى است.

1-7-3 فرضيه سوم (فرعى 2)

در مالكيت زمانى و مهاييات زمانى منافع بر حسب زمان تقسيم ميگردد.

1-7-4 فرضيه چهارم (فرعى 3)

در مالكيت زمانى تصرف و انتفاع محدود و مقيد به زمان است اما در مهاييات مكانى تصرف و انتفاع دائمى ميباشد و قابل انطباق با مالكيت زمانى نيست.

8-1 روش تحقیق و گردآوری اطلاعات

روش کتابخانه ای و بیشتر تحقیق توصیفی- تحلیلی بوده و با استفاده از کتب، مقالات و آثار مولفان و صاحب نظران عرصه ی حقوق خصوصی صورت می‌گیرد.

همچنین توصیفی و تحلیلی بودن تحقیق موجب شده کمتر به کشف قوانین و ارائه ی نظریات پرداخته و از عینیات و واقعیات موجود به دور از استنتاج بهره برده شده است و در جمع آوری اطلاعات مورد نیاز نوعاً از روش های کتابخانه ای و بررسی متون و مطالب کتب استفاده شده است.

همچنین از فیش برداری از کتب، مقالات و نوشته های حقوقی و نظریات عده ای از حقوقدانان در این پژوهش بهره برده ایم.

9-1 نوآوری تحقیق

بررسی وجوه افتراق و اشتراک مالکیت زمانی با مهائیات برای اولین بار در حقوق ایران در حال نگارش است. در تحقیقات به دست آمده اخیراً بر روی ارتباط این نهاد تازه تاسیس با عقود معینی چون صلح، اجاره، مهائیات، شرکت و حق انتفاع پرداخته شده و اکنون سعی بر این است ک با بررسی جامع و دقیق و پر کردن خلاها و ابهامات قانونی مالکیت زمانی را در قالب عقود معینی ک بیشترین انطباق را با آن دارد در آوریم.

10-1 ساختار تحقیق

پایان نامه حاضر در ۵ فصل تدوین شده است.

در فصل اول به مقدمات پژوهش پرداخته شده که شامل شرح و بیان مساله پژوهشی، پیشینه، تاریخچه، موضوع تحقیق، اهداف تحقیق، سوالات تحقیق، فرضیه های تحقیق، روش گردآوری اطلاعات، نوآوری و ساختار تحقیق می باشد.

در فصل دوم به کلیات و مفهوم شناسی پرداخته شده که شامل تعاریف و بیان اقسام و موارد مالکیت، مهائیات و مقایسه برخی عقود با مالکیت زمانی و مهائیات می باشد.

فصل سوم اختصاص به وجوه افتراق مالکیت زمانی با مهائیات دارد.

فصل چهارم به بیان وجوه اشتراک مالکیت زمانی با مهائیات پرداخته است.

و فصل پنجم شامل نتیجه گیری و پیشنهادات پژوهش حاضر می باشد.

فصل دوم کلیات و مفهوم شناسی