



توه قضائيه  
دانشگاه علوم قضایی خدمات اداری

پایان نامه دوره کارشناسی ارشد (M.A)

رشته: حقوق ثبت اسناد و املاک

عنوان: ثبت مالکیت زمانی در حقوق ایران

استاد راهنما:

دکتر سیامک ره پیک

استاد مشاور:

دکتر محمد مهدی انجم شعاع

دانشجو:

محمد حاج صمدی

ماه و سال (دفاع از پایان نامه): مهرماه ۱۳۹۹

# بیت‌های علمی

## چکیده:

قراردادهای مالکیت زمانی، قراردادهایی هستند که در آنها مالکیت عین یا منفعت، یا عین و منفعت توأمان، به شخص طرف قرارداد منتقل شده و بر اساس آن منتقل الیه می‌تواند به میزان مشخصی از زمان، مثلاً، یک هفته در هر سال، به صورت ثابت یا چرخشی و یا... از این مالکیت استفاده نماید. این مالکیت به صورت متناوب در هر سال و یا برای چند سال معین، تکرار شده و در بعضی از اشکال آن، مالک می‌تواند مالکیت خود را به شخص ثالث انتقال دهد. با توجه به گذشت بیش از دو دهه از ورود و ظهور این تأسیس در صنعت گردشگری ایران و متعاقب آن برحسب نیاز به علم حقوق، کتب، پایان‌نامه‌ها و مقالات متعددی در این زمینه نگاشته شده است که از منظر علم حقوق، فقه و نیز حقوق تطبیقی در بسیاری از این مکتوبات، مالکیت زمانی مورد بررسی قرار گرفته است، لیکن نقطه مغفول، تحلیل ماهیت حقوقی مورد نظر قوانین موضوعه از مالکیت است که بر مبنای آن قابلیت ثبت چنین اسنادی فراهم می‌گردد که جای آن در میان مکتوبات فوق کاملاً خالی است، لذا در این پایان‌نامه که هدف غایی آن بررسی امکان و قابلیت ثبت مالکیت زمانی در حقوق ایران است، به بررسی ماهیت مالکیت زمانی در حقوق موضوعه ایران پرداخته‌ایم و از آنجاکه در مقررات مصوب رد پایی از قوانین موضوعه در حقوق بعضی کشورها به چشم می‌خورد، نیم‌نگاهی هم به ماهیت این تأسیس حقوقی در چند کشور خارجی داشته‌ایم و سپس به بررسی قابلیت ثبت اسناد این‌گونه از مالکیت بر اساس حقوق موضوعه کنونی پرداخته‌ایم.

## فهرست مطالب

۱	مقدمه
۱	موضوع تحقیق
۱	تبیین موضوع تحقیق
۳	ضرورت و اهداف تحقیق
۴	سؤالات تحقیق
۴	فرضیه‌های تحقیق
۴	پیشینه تحقیق
۵	قلمرو تحقیق
۵	روش تحقیق
۵	روش جمع‌آوری تحقیق
۵	ساختار تحقیق
۷	بخش اول: بررسی و تبیین مفهوم و ماهیت مالکیت زمانی
۷	فصل اول: کلیات و مفاهیم
۷	مبحث اول: مفهوم مالکیت زمانی
۷	گفتار اول: مالکیت زمانی در لغت
۸	گفتار دوم: مالکیت زمانی در اصطلاح
۹	مبحث دوم: پیشینه مالکیت زمانی
۹	گفتار اول: پیشینه مالکیت زمانی در برخی کشورها
۱۲	گفتار دوم: پیشینه مالکیت زمانی در ایران
۱۴	فصل دوم: ماهیت مالکیت زمانی در حقوق آمریکا
۱۵	مبحث اول: عینی بودن مالکیت زمانی در حقوق آمریکا
۱۵	گفتار اول: حق مالکیت ملک
۱۵	بند اول: حق مالکیت مستقر
۱۶	بند دوم: حق مالکیت متزلزل
۱۷	گفتار دوم: حق عمری
۱۸	گفتار سوم: منافع احتمالی
۱۸	گفتار چهارم: عقد اجاره
۱۹	بند اول: حق رقبی
۱۹	بند دوم: اجاره‌داری متناوب
۲۰	بند سوم: اجاره قابل فسخ
۲۰	بند چهارم: اجاره با رضایت ضمنی مالک
۲۱	مبحث دوم: اشتراکی بودن مالکیت زمانی در حقوق آمریکا
۲۲	گفتار اول: مالکیت مشاع

۲۲	بند اول: تعریف مالکیت مشاع
۲۲	بند دوم: ویژگی‌های مالکیت مشاع
۲۴	گفتار دوم: مالکیت مشترک
۲۴	بند اول: تعریف مالکیت مشترک
۲۴	بند دوم: ویژگی‌های مالکیت مشترک
۲۵	گفتار سوم: مقایسه مالکیت مشاع و مالکیت
۲۶	مبحث سوم: انواع مالکیت زمانی در حقوق آمریکا و شیوه‌های استفاده از آن
۲۶	گفتار اول: مالکیت زمانی سنددار
۲۷	گفتار دوم: مالکیت زمانی بدون سند
۲۸	بند اول: مالکیت زمانی استیجاری
۲۸	بند دوم: حق انتفاع
۲۹	الف: مالکیت زمانی اعتباری
۲۹	ب: عضویت در باشگاه
۳۰	فصل سوم: ماهیت مالکیت زمانی در حقوق کشورهای اروپایی
۳۱	مبحث اول: ماهیت مالکیت زمانی در حقوق انگلیس
۳۲	گفتار اول: بررسی صور مالکیت اشتراکی در حقوق انگلیس
۳۲	بند اول: مالکیت مشاع
۳۳	الف: تعریف مالکیت مشاع
۳۳	ب: ویژگی‌های مالکیت مشاع
۳۳	بند دوم: مالکیت مشترک
۳۳	الف: تعریف مالکیت مشترک
۳۴	ب: ویژگی‌های مالکیت مشترک
۳۴	بند سوم: مقایسه مالکیت مشاع و مالکیت
۳۷	گفتار دوم: تحلیل قرارداد مالکیت زمانی از حیث مالکیت مشاع یا مشترک
۳۸	مبحث دوم: ماهیت مالکیت زمانی در حقوق اسپانیا
۳۹	گفتار اول: ویژگی و نوآوری‌های مالکیت زمانی در حقوق اسپانیا
۴۳	فصل چهارم: ماهیت مالکیت زمانی در حقوق موضوعه ایران
۴۳	مبحث اول: بررسی سابقه مقررہ گذاری مالکیت زمانی در حقوق مدون ایران
۴۶	گفتار اول: متن تبصره ۱ و ۲ ماده ۱ آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات ایران‌گردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آن‌ها
۴۷	گفتار دوم: بخش‌هایی از استاندارد شماره ۲۰۴۲۸ سازمان استاندارد ملی ایران با عنوان "اقامتگاه‌های گردشگری- الزامات مالکیت زمانی"
۴۸	مبحث دوم: تحلیل ماهیت مالکیت زمانی در مقررات
۵۰	مبحث سوم: انواع مالکیت زمانی
۵۰	گفتار اول: بر مبنای نوع حق ایجادشده

۵۲	گفتار دوم: بر مبنای نوع زمان
۵۳	گفتار سوم: بر مبنای امکان نقل و انتقال
۵۴	گفتار چهارم: ممنوعیت یا جواز اتباع بیگانه برای تملک
۵۵	گفتار پنجم: قابلیت یا عدم قابلیت صدور سند مالکیت رسمی
۵۶	گفتار ششم: پذیرش یا عدم پذیرش توسط سیستم بانکی
۵۶	مبحث چهارم: اوصاف قرارداد مالکیت زمانی
۵۶	گفتار اول: لزوم یا جواز
۵۸	گفتار دوم: معوض یا مجانی بودن
۵۹	گفتار سوم: تملیکی، اذنی یا عهدی بودن
۵۹	گفتار چهارم: رضایی، تشریفاتی یا عینی بودن
۶۰	گفتار پنجم: تراضی یا الحاقی بودن
۶۱	گفتار ششم: تأسیس اقامتی دارای مجوز بودن پذیرهنویس و ایجادکننده مالکیت زمانی
۶۲	گفتار هفتم: الزامی بودن رعایت مقررات پذیرهنویسی شرکت‌های سهامی
۶۴	گفتار هشتم: تفکیک‌ناپذیر بودن پس از تشکیل
۶۷	مبحث پنجم: نظریات در ماهیت مالکیت زمانی
۶۸	گفتار اول: بیع
۷۱	گفتار دوم: اجاره
۷۳	گفتار سوم: عقد موجد حق انتفاع
۷۵	گفتار چهارم: شرکت
۷۸	گفتار پنجم: هبه
۷۸	گفتار ششم: صلح
۸۰	مبحث ششم: بررسی مشروعیت و صحت قراردادهای مستحدث
۸۵	بخش دوم: قابلیت ثبت قراردادهای مالکیت زمانی و صدور سند مالکیت در مالکیت زمانی مشاع
۸۵	فصل اول: ثبت
۸۵	مبحث اول: پیشینه در دوران معاصر
۹۰	مبحث دوم: انواع ثبت
۹۲	گفتار اول: ثبت عادی (اختیاری)
۹۲	گفتار دوم: ثبت عمومی (اجباری)
۹۲	گفتار سوم: تفاوت‌های ثبت عادی و عمومی
۹۳	مبحث سوم: آثار ثبت
۹۴	گفتار اول: اعتبار محتویات سند رسمی
۹۵	گفتار دوم: اعتبار مندرجات سند رسمی
۹۹	گفتار سوم: لازم‌الاجرا بودن سند رسمی
۱۰۲	گفتار چهارم: عدم احتیاج به سپردن خسارات احتمالی
۱۰۲	گفتار پنجم: عدم شمول مرور زمان

۱۰۳	گفتار ششم: اعتبار آن نسبت به اشخاص ثالث
۱۰۴	گفتار هفتم: قابل اثبات نبودن دعوی مخالف مندرجات سند رسمی به وسیله امارات قضائی
۱۰۵	فصل دوم: بررسی الزام به ثبت قراردادهای مالکیت زمانی
۱۰۶	مبحث اول: بررسی الزامات موجود به موجب قانون ثبت
۱۱۳	مبحث دوم: بررسی الزامات موجود به موجب سایر قوانین
۱۲۱	فصل سوم: بررسی امکان ثبت قراردادهای مالکیت زمانی
۱۲۴	مبحث اول: ثبت به عنوان عقد بانام جدید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد
۱۲۹	مبحث دوم: ثبت در قالب عقود معین در سامانه ثبت الکترونیک اسناد
۱۳۳	گفتار اول: عقد بیع
۱۳۶	گفتار دوم: عقد اجاره
۱۳۷	گفتار سوم: عقد موجد حق انتفاع
۱۳۸	گفتار چهارم: عقد شرکت
۱۳۹	گفتار پنجم: عقد هبه
۱۴۰	گفتار ششم: عقد صلح
۱۵۱	فصل چهارم: بررسی امکان صدور سند مالکیت برای دارندگان مالکیت زمانی
۱۵۱	مبحث اول: مستندات و اعتبار آیین نامه های تصویب شده توسط هیئت دولت در مقام تقنین و امکان ایجاد تکلیف برای سایر قوا توسط آن
۱۵۶	مبحث دوم: امکان صدور سند مالکیت برای دارندگان مالکیت زمانی بر اساس امکانات سامانه ثبت آئی
۱۶۵	مبحث سوم: امکان صدور سند مالکیت زمانی در اولین سند مأخوذه برای یک ساختمان بر اساس لوازم مورد نیاز برای ثبت سند مالکیت در سامانه ثبت آئی
۱۷۱	نتایج و پیشنهادها
۱۷۴	فهرست منابع

مقدمه:

## ۱- موضوع تحقیق

ثبت مالکیت زمانی در حقوق ایران

## ۲- تبیین موضوع تحقیق

افزایش روزافزون جمعیت جهان، ثابت بودن منابع و یا دست کم رشد نامتناسب آن به نسبت جمعیت و افزایش روزافزون هزینه‌های زندگی سبب بروز و ظهور نیازهای جدید برای بشر شده و می‌شود که رفع این نیازهای جدید، زمینه‌ساز ایجاد روابط جدیدی در رابطه نوع بشر باهم و نیز انسان با اموال شده است.

گسترش شهرها، افزایش جمعیت شهری و تغییر نحوه زندگی و تبدیل زندگی سنتی به زندگی ماشینی و صنعتی و به ویژه گسترش روزافزون زندگی آپارتمان‌نشینی، همگی دست‌به‌دست هم داده تا نیاز دیرینه انسان به رفتن و داشتن اوقات فراغت به‌دوراز محل زندگی روزمره را، بیش‌ازپیش مضاعف نماید. اولین موضوعی که برای رفتن به سفر به ذهن خواهد رسید این است که به کجا برویم و در محل موردنظر، کجا ساکن شویم و معمولاً عمده هزینه‌های سفر نیز مربوط به همین محل اسکان است. این موضوع در دهه‌های قبل سبب شده بود تا افراد زیادی به دنبال خرید و تملک محلی شخصی برای اسکان در شهر موردعلاقه خود برای سفر باشند لیکن تدریجاً افزایش هزینه‌های تأمین چنین محلی و نیز افزایش هزینه‌های نگهداری آن، در کنار اینکه افراد معمولاً از این محل برای چند نوبت در سال و هر بار برای چند روز بیشتر استفاده نمی‌کنند سبب شد تا این ایده مطرح شود که به جای اینکه یک محل توسط یک نفر برای کل مدت سال تملک شود و هزینه‌های نگهداری آن نیز بر عهده وی باشد و بقیه سال بلااستفاده بماند، چند نفر که هر یک مدت یا مدت‌هایی را در طول سال حق استفاده از آن ملک را دارند به همراه یکدیگر چنین محلی را تملک کنند و نهایتاً این امر سبب ظهور یک تأسیس جدید در تنظیم روابط افراد با یکدیگر و با اموال شد که مالکیت زمانی نامیده شده است.

با توجه به منافی که بهره‌برداری از چنین تأسیسی داشت و سبب کاهش هزینه‌های خرید و نگهداری چنین محلی شد و علاوه بر آن این امکان فراهم نمود تا افراد با بودجه‌ای که دارند به جای اینکه که ناگزیر به تأمین یک محل در تمام مدت سال برای چنین امری باشند بتوانند چند محل، در چند جغرافیای گردشگری مختلف



اما برای زمان‌های محدود در طول سال برای سفرهای خود تهیه نمایند، لذا این مزایا سبب گسترش روزافزون استفاده از این تأسیس شد و همین مزیت‌ها بود که سبب ورود این تأسیس از طریق صنعت گردشگری به ایران و به تبع آن به نظام حقوق ما گردید.

با ورود این تأسیس به نظام حقوقی این سؤال پدیدار شد که با توجه به مقتضیات قانونی و فقهی، این تأسیس وارد شده از غرب چه ماهیتی دارد و مقالات، پایان‌نامه‌ها و کتب متعددی در این زمینه نگارش شد و البته به تبع آن مسئولین ذی‌ربط به اظهارنظرهای رسمی پرداختند تا نهایتاً با توجه به خواستگاه اصلی آن که صنعت گردشگری بود، مقرراتی در این بخش برای آن وضع شد. نکته حائز اهمیت این است که مکتوبات موجود گرچه بعضاً از مقررات نام‌برده‌اند، لیکن بدون توجه به اینکه این مقررات به‌عنوان تنها مقررات موجود در نظام حقوقی ایران؛ این تأسیس را با چه ماهیتی شناسایی کرده‌اند، به تحلیل ماهیت این تأسیس بر اساس سایر منابع پرداخته‌اند.

این پایان‌نامه، اولاً بررسی خواهد کرد که ماهیت حقوقی این تأسیس بر اساس مقررات وضع شده موجود چیست و بعد از شناخت آن، مزایایی که شکل‌گیری این تأسیس بر اساس مقررات در پی دارد را بیان خواهد نمود که مهم‌ترین آن‌ها، قابلیت ثبت معاملات و قراردادهای مالکیت زمانی و نیز صدور سند مالکیت برای نوعی از مالکیت زمانی است که نقطه ورود این تأسیس به حقوق ثبت است.

موضوع بررسی مقررات فوق و تحلیل ماهیت شناسایی شده برای این تأسیس از منظر حقوق ثبت زمانی اهمیت دوچندان می‌یابد که در این مقررات به مقرره‌ای برمی‌خوریم که متولی ثبت املاک در نظام حقوقی ایران را مکلف به ثبت اسناد مالکیت نوع خاصی از مالکیت زمانی نموده است، لذا این امر ایجاب می‌نماید که جایگاه مقررات فوق به‌عنوان اسبابی که حق و تکلیف ایجاد نموده است مورد مطالعه قرار گرفته و ماهیتی که به‌عنوان تنها مقررات موجود در زمینه این تأسیس بیان نموده است بررسی و ابعاد و آثارش شناسایی شود و نهایتاً روشن شود که آیا معاملات مربوط به مالکیت زمانی قابلیت ثبت در نظام ثبتی ایران را دارد و آیا دارندگان مالکیت زمانی بر اساس شرایط موجود می‌توانند سند مالکیت برای دارایی خود داشته باشند تا موجب اطمینان خاطر ایشان نسبت به پشتوانه دارایی خود شود و به این وسیله شرایط رشد و گسترش استفاده از این تأسیس در حقوق ایران ضمن حفظ نظم عمومی و حراست از دارایی افراد فراهم گردد.

قابل ذکر است ترکیب وصفی مالکیت زمانی در حقوق ایران به دو معنا تعبیر گردیده است؛ اول نوعی قرارداد که موضوع آن انتقال نوعی حق تقطیع شده بر مبنای زمان نسبت به مال غیرمنقول است، اعم از آنکه این حق، مالکیت عین و منفعت به صورت توأمان باشد، یا تنها مالکیت منفعت باشد و یا صرفاً حق انتفاع و در معنای دوم سنخی خاصی از مالکیت است که مقید به زمان می‌باشد. باید توجه داشت که در حقوق خارجی معنای سومی نیز برای آن لحاظ شده که به اقامتگاه‌هایی که بر مبنای این نوع مالکیت تأسیس و راه انداز شده اطلاق می‌گردد که در این پایان‌نامه معنای اول در بیشتر موارد منظور بحث است و این توضیحات با جزئیات بیشتر در بخش اول و در فصل کلیات و مفاهیم نیز خواهد آمد.

### ۳- ضرورت و اهداف تحقیق

از نقطه نظر حقوق ثبت، از آنجایی که مطابق آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات ایران‌گردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آن‌ها، سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور مکلف به صدور سند مالکیت به نام هر یک از مالکان زمانی مشاعی تأسیسات گردشگری شده است و سیستم بانکی نیز مکلف است تا چنین سند صادره‌ای را به‌عنوان وثیقه پذیرفته و بر مبنای آن تسهیلات بانکی اعطا نماید، لازم است ماهیت حقوقی چنین تأسیسی که تکلیف به ثبت و صدور سند مالکیت بر مبنای آن وجود دارد، بر مبنای مقرراتی که آن را در حقوق ایران شناسایی نموده و ثبت آن را الزامی قلمداد کرده‌اند، مورد تحلیل و بررسی قرار گیرد و پس از روشن شدن این ماهیت، ثبت‌اسناد این نوع از مالکیت مورد مطالعه واقع شود.

بدیهی است ملاک عمل در این پایان‌نامه شناخت ماهیت حقوقی مالکیت زمانی (اشتراک زمانی) بر اساس مقرراتی است که در حقوق موضوعه ایران این تأسیس حقوقی را شناسایی کرده‌اند و بر آن آثاری بار نموده‌اند و نظام ویژه‌ای برای نحوه انعقاد، انتقال و... آن تدوین نموده‌اند و نه صرفاً مطالعه این تأسیس در دکترین حقوقی و یا مطالعه تطبیقی آن. البته با توجه به اینکه این تأسیس از حقوق خارجی وارد حقوق ایران شده است، توصیف آن ضروری و لازم است لذا بر مبنای این ضرورت در بخش شناخت ماهیت، ابتدا به موضوع توصیف می‌پردازیم و بعد ماهیت این تأسیس در پرتوی مقررات موجود مورد واکاوی قرار خواهد گرفت و مآلاً قابلیت ثبت‌اسناد ناشی از چنین مالکیتی بر مبنای حقوق ایران مورد بررسی قرار می‌گیرد.

#### ۴- سؤالات تحقیق

- آیا مالکیت زمانی یک تأسیس حقوقی جدید است یا در قالب عقود معین قابل تحلیل است؟

- آیا بر مبنای قانون، امکان ثبت اسناد مالکیت زمانی به عنوان سند رسمی مالکیت وجود دارد؟

#### ۵- فرضیه‌های تحقیق

- مالکیت زمانی یک تأسیس حقوقی جدید است و در قالب عقود معین به جز صلح قابل تحلیل نیست.

- اسناد مالکیت زمانی قابلیت ثبت سند به عنوان سند رسمی مالکیت را دارا هستند.

#### ۶- پیشینه تحقیق

طی بیش از دو دهه از ورود تأسیس حقوقی مالکیت زمانی به کشور کتب، مقالات و پایان‌نامه‌های متعددی در این زمینه نگاشته شده است و مقرر و استاندارد در این زمینه تصویب و نظریات مشورتی از قوه محترم قضائیه نیز در این خصوص صادر گردیده است. در مکتوبات موجود چند رویکرد مورد اتخاذ بوده است. برخی از نویسندگان سعی در توصیف این تأسیس در قالب عقود معین نموده‌اند. برخی دیگر جواز آن را از لحاظ فقهی بررسی کرده و در فقه امامیه و عامه در پی آن بوده‌اند که چطور و در چه قالبی اگر منعقد شود مجاز شمرده خواهد شد. گروهی هم به سراغ کشورهای پیشرو در این موضوع رفته‌اند، و سعی در شناخت آن در حقوق کشور مربوطه نموده و سپس به توصیف ماهیت شناخته‌شده در حقوق داخلی و در چهارچوب عقود معین نموده‌اند. البته در این پایان‌نامه نیز پس از شناخت ماهیت این تأسیس بر اساس مقررات، امکان ایجاد آثار ناشی از آن را در قالب عقود معین بررسی خواهیم نمود. در بخش آخر نیز به بحث ثبت اسناد مالکیت ناشی از آن خواهیم پرداخت، لیکن در موضوع ثبت مالکیت زمانی به‌طور خاص، تألیفات و مقالاتی مشاهده نشده است و در این بخش به جز پیشینه مقرر گذاری، موضوع فاقد پیشینه تحقیق است.

## ۷- قلمرو تحقیق

قلمروی موضوعی این پایان‌نامه حقوق موجد حق و تکلیف به‌ویژه حقوق مدنی و حقوق ثبت، مقررات مربوط به قواعد عمومی صحت قراردادها و شرایط انعقاد عقود، مقررات مربوط به ثبت قراردادها و عقود و نهایتاً مقررات مربوط به ثبت و صدور سند مالکیت است. از لحاظ قلمروی مکانی حقوق موضوعه جمهوری اسلامی ایران مورد نظر است و البته قسمت محدودی از بخش دوم در مقام توصیف در برخی موارد به حقوق خارجی هم نظر داشته است و از نظر زمانی نیز مقید به زمانی خاص نمی‌باشد.

## ۸- روش تحقیق

روش مورد استفاده در تحقیق؛ روش توصیفی - تحلیلی است که با ارائه و استفاده از نظریات معتبر حقوقی و به‌ویژه تحلیل قوانین و مقررات مصوب و معتبر در نظام مقدس جمهوری اسلامی بوده است و حتی‌الامکان کوشیده شده تا با این رویکرد، نظری مفید و کاربردی ارائه نماید.

## ۹- روش جمع‌آوری تحقیق

به صورت اسنادی با بهره‌گیری از:

-مقالات منتشر شده در درگاه‌های اینترنتی معتبر و مجاز مانند پایگاه علوم انسانی و نورمگز و...

-کتاب منتشر شده و پایان‌نامه‌های نگاشته شده در این امر

-متن مقررات و قوانین مصوب و معتبر داخلی

-در مواردی استناد به قوانین خارجی مستخرج از پایگاه‌های معتبر.

## ۱۰- ساختار تحقیق

این پایان‌نامه در بخش‌ها زیر ارائه خواهد شد:

-مقدمه

-بخش اول: بررسی و تبیین مفهوم و ماهیت مالکیت زمانی

-بخش دوم: قابلیت ثبت قراردادهای مالکیت زمانی و صدور سند مالکیت در مالکیت زمانی مشاع

-نتایج و پیشنهادها

## بخش اول: بررسی و تبیین ماهیت مالکیت زمانی

در این بخش با عنایت به موضوع پایان‌نامه که "ثبت مالکیت زمانی در حقوق ایران"، ابتدا در مورد محور اصلی موضوع که مالکیت زمانی است مطالبی بیان خواهد شد تا مفهوم این تأسیس حقوقی و پیشینه آن اندکی روشن شود. بدیهی است مقدمه ورود به بحث ثبت یک سند، آگاهی و شناخت صحیح از محتوا و ماهیت آن سند و عنوانی که قرار است آن سند ذیل آن عنوان ثبت گردد، است. از این رو پس از آشنایی با کلیات و مفاهیم مرتبط با عنوان پایان‌نامه، به عنوان مقدمه واجب باید به توصیف و شناخت ماهیت تأسیس مالکیت زمانی پردازیم.

از آنجا که تأسیس فوق از حقوق غربی وارد حقوق ما شده است، و نیز با توجه به اینکه در مقررات موجود در حقوق موضوعه ما، مشابهت‌های عمده‌ای با برخی کشورهای غربی مشاهده می‌شود ابتدا در فصل دوم، حقوق ایالات متحده مورد بررسی قرار خواهد گرفت و سپس در فصل سوم برخی کشورهای اروپایی را مختصراً مورد مطالعه قرار می‌دهیم و البته از تکرار نقاط مشترک در فصل سوم پرهیز شده و تنها به نقاط تمایز نسبت به آنچه در حقوق آمریکا بیان شده پرداخته می‌شود. البته در مواردی که مشابهت عمده بین مقررات موضوعه حقوق ما با کشوری خاص وجود داشته باشد، آن موضوع به صورت استثنائی بررسی خواهد شد.

در فصل آخر این بخش نیز به عنوان فصل محوری، مقررات موجود و لازم‌الاجرا در زمینه مالکیت زمانی در حقوق موضوعه ایران ابتدا بیان و سپس بر مبنای آن، ماهیت این تأسیس در این مقررات بررسی خواهد شد. در قدم بعدی ماهیت این تأسیس در این مقررات در پرتوی عقود معین و نامعین واکاوی شده و البته اظهارنظرها در این مورد مطرح شده و صحت شرعی این چنین تأسیسی مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

### فصل اول: کلیات و مفاهیم

#### مبحث اول: مفهوم مالکیت زمانی

#### گفتار اول: مالکیت زمانی در لغت

مالکیت زمانی واژه‌ای است که از ترجمه عبارت لاتین "Time share" به دست آمده است. ولی باید دانست که معنای تحت‌اللفظی "Time share"، "سهم زمانی" یا "مشارکت زمانی" است نه مالکیت زمانی.

فرهنگ حقوقی بلیکز واژه "Time share" را چنین تعریف کرده است: " مالکیت یا اجاره مشترک مالی به وسیله چند نفر که تصرف در آن مال به طور متناوب و چرخشی به هریک برگردد."<sup>۱</sup>

از ترکیب وصفی مالکیت زمانی دو معنا استنباط می‌گردد: ۱ - سنخ خاصی از مالکیت که مقید به زمان می‌باشد. ۲ - نوعی قرارداد که موضوع آن انتقال مقطعی مالکیت عین یا منفعت است.<sup>۲</sup>

بنا بر معنای دوم این ترکیب وصفی، قرارداد مالکیت زمانی به نوع ویژه‌ای از قرارداد انتقال مالکیت اطلاق می‌شود که بهره‌برداری و مالکیت طرف قرارداد از ملک موضوع قرارداد، به صورت زمان‌بندی در نظر گرفته شده است. در واقع در این قراردادها مالکیت ملک برای مدت‌زمان محدودی در سال، به طرف قرارداد منتقل می‌گردد. به عبارت دیگر، منظور از قرارداد مالکیت زمانی، قراردادی است که مالکیت در آن از ابتدا به صورت زمان‌دار و موقت منتقل می‌شود، نه اینکه مالکیت دائم باشد و استفاده از آن در زمان خاصی انجام پذیرد. مالکیت زمانی در ایران با عناوینی همچون بیع زمانی، مالکیت ادواری، مالکیت نوبتی، مالکیت تقطیعی شناخته شده است.<sup>۳</sup>

## گفتار دوم: مالکیت زمانی در اصطلاح

قراردادهای مالکیت زمانی، قراردادهایی هستند که در آنها مالکیت عین یا منفعت، یا عین و منفعت توأمان، به شخص طرف قرارداد منتقل شده و بر اساس آن منتقل‌الیه می‌تواند به میزان مشخصی از زمان، مثلاً، یک هفته در هر سال، به صورت ثابت یا چرخشی و یا... از این مالکیت استفاده نماید. این مالکیت به صورت متناوب در هر سال و یا برای چند سال معین، تکرار شده و در بعضی از اشکال آن، مالک می‌تواند مالکیت خود را به شخص ثالث انتقال دهد. گرچه این نوع از رابطه اشخاص با اموال که بیشتر از حقوق غربی و با توجه به توصیف اعمال حقوقی وارد نظام حقوقی ما شده است به بیع زمانی یا مالکیت زمانی شهرت یافته است ولی با

<sup>۱</sup> Garner, Bryan A. , Black's Law Dictionary, ۱۱th Edition, Thomson Reuters, England, ۲۰۱۹, p۱۵۲۱.

<sup>۲</sup> اشرفی، احمد، مالکیت زمانی، چاپ اول، کتابخانه گنج دانش، تهران، ۱۳۸۷، ص ۱۷.

<sup>۳</sup> کاظمی نجف‌آبادی، عباس، ماهنامه کانون (کانون سردفتران و دفتر یاران، سال پنجاه و یکم، اردیبهشت ۱۳۸۸، شماره ۹۲ (ویژه مالکیت زمانی)، ص ۳۵.

توجه به آنچه در این پایان‌نامه می‌خوانیم و نیز تعریف ارائه‌شده بالا و از آنجایی که در برخی از اشکال این عقد، علاقه فرد با مال از نوع مالکیت نیست بلکه به حق انتفاع تقلیل می‌یابد، لذا به نظر می‌رسد استفاده از لغت "اشتراک زمانی" که از لحاظ لغوی نیز رابطه نزدیک‌تری با معادل آن در زبان انگلیسی دارد مناسب‌تر بوده و هماهنگی بیشتری با آنچه در مقرر موضوع بحث در این پایان‌نامه دارد. شایان‌ذکر است که مقرر برای تفکیک انواع علاقه اشخاص با مال که در این عقد بیشتر ناظر بر مالکین عین یا منفعت و یا حق انتفاع از عین است برای دو مورد اول از "مالکیت زمانی مشاع" و در مورد دوم از "مالکیت زمانی منافع" استفاده کرده است. مفهوم حاضر در برخی قسمت‌ها با آنچه در گفتار اول ارائه شد و تعاریف موجود تفاوت‌هایی دارد که مبنای این بازتعریف نیز مقرر موضوع بحث این پایان‌نامه است.

## مبحث دوم: پیشینه مالکیت زمانی

### گفتار اول: پیشینه مالکیت زمانی در برخی کشورها

مالکیت زمانی، بر اساس نیازها و امیال انسان معاصر شکل‌گرفته است و می‌تواند تحول عظیمی را در صنعت گردشگری ایجاد نماید. تمایل انسان به گذران خوشایند و لذت‌بخش اوقات فراغت سبب شده است که درصدد یافتن راه‌حلی برای رفع یکنواختی کسالت‌بار زندگی خویش باشد. از این‌رو به دامن طبیعت پناه برده و برای اطمینان خاطر به خرید مسکن و مأوایی در محل موردعلاقه خویش می‌پردازد. لیکن همواره منزلگاه خریداری شده پاسنخگوی روحیه تنوع‌طلب و ماجراجوی او نبوده و به دنبال مأوایی جدید و تجربیاتی نو گشته تا بدین‌وسیله در اوقات فراغت، روزمرگی خویش را برطرف کند. از سوی دیگر تعویض مکرر اماکن تفریحی کار آسانی نیست. انسان رفاه جو و تنوع‌طلب همواره درصدد یافتن راهی برای ارضای این غریزه خود بوده است که در عین دستیابی به مالکیت عین، به او اجازه بهره‌برداری از آن را با در نظر گرفتن امکانات محدود دارایی بدهد. از این‌رو چاره‌ای ندید جز آن‌که مالکیت بر عین را محدود و مقید به زمان کوتاهی در محدوده هفته، ماه و یا سال بنماید. به عبارت روشن‌تر با ابداع پدیده مالکیت زمانی، انسان معاصر می‌تواند به‌جای اینکه ملکی را برای همیشه مالک شود، تنها مالک آن در محدوده زمانی خاصی در سال مثلاً فصل بهار باشد که البته این محدوده زمانی با گذشت زمان به‌صورت متناوب و برای همیشه تکرار می‌گردد؛ مانند آن‌که مالکیت ویلایی



را تنها در فصل بهار یا در ماه فروردین و یا هفته اول سال در اختیار گرفته و در سایر اوقات سال این ویلا در اختیار مالکان دیگر باشد.

علاوه بر این اگر دهه آخر قرن میلادی دهه انفجار اطلاعات و آی تی لقب گرفته، بی تردید دهه اول قرن بیست و یکم، دهه جهانگردی نام گرفته و این امر حکایت از حجم بالای سرمایه‌گذاری و بازده فراوان این صنعت در این عصر دارد. البته عمر صنعت جهانگردی شاید به صدها سال قبل بازگردد؛ اما با توسعه حمل‌ونقل هوایی، شاهد نخستین جهش در این صنعت بوده‌ایم. این نیاز طبیعی بشر به همراه گسترش صنعت جهانگردی، این زمینه را فراهم کرد تا این اصطلاح جدید از علم رایانه وارد صنعت جهانگردی شود. مالکیت زمانی در دانش رایانه به این معناست که چند نفر به‌طور مشترک و یا هم‌زمان از یک رایانه استفاده کنند؛ البته این اصطلاح در مورد رایانه دارای اشکال گوناگونی می‌باشد که موضوع بحث ما نیست. ورود این مفهوم به صنعت گردشگری به دهه ۱۹۶۰ میلادی، و به یک پیست اسکی در کوه‌های آلپ فرانسه برمی‌گردد. هزینه‌های پیست اسکی سر به آسمان می‌زد و در رأس تمامی آن‌ها هزینه سکونت در مناطق کوهستانی و مناسب برای اسکی بود. توسعه‌دهندگان و مجریان طرح‌های ورزشی و تفریحی در تلاش بودند که امکانات را بیشتر توسعه داده و از هزینه‌ها بکاهند تا تعداد بیشتری از افراد بتوانند از امکانات تفریحی و ورزشی بهره‌مند شوند. در این میان به ذهن شخصی، عقیده مالکیت زمان‌بندی شده خطور نمود. بدین شرح که از آنجایی که اغلب افراد خانه‌ها تعطیلاتشان را تمام‌وقت استفاده نمی‌نمایند، لذا مناسب است تا سیستمی اجرا شود که به‌واسطه آن افراد تنها برای مدت‌زمانی که از امکانات این منازل بهره‌مند می‌شوند مالکیت این منازل را داشته و صرفاً هزینه‌های این مدت را پرداخت نمایند. از آن زمان به بعد این سیستم که **Time – sharing** نامیده شد برای استفاده از منازل مسکونی در سرتاسر دنیا بکار گرفته می‌شود.<sup>۴</sup>

---

<sup>۴</sup> بی‌نا، آشنایی با مالکیت زمانی در ایران و اسپانیا، ماهنامه کانون (کانون سردفتران و دفتر یاران، سال پنجاه و یکم، اردیبهشت ۱۳۸۸، شماره ۹۲ (ویژه مالکیت زمانی)، ص ۲۰۱.

تایم شیرینگ در لغت به معنای سهم یا مشارکت زمانی است و در اصطلاح به شیوه خاص استفاده انتفاع از ملک اطلاق می‌شود که طبق آن، مالکان به صورت زمان‌بندی شده، حق استفاده از ملک را دارند. به عبارتی، مشارکت زمانی شکلی از مالکیت سهم‌بندی شده مال است که بیشتر در املاک مشاعی که مخصوص گذران اوقات فراغت است و نیز در مکان‌های تفریحی رواج دارد و در آن چندین مالک استحقاق می‌یابند که برای مدتی معین در هر سال، از آن مال استفاده کنند. مالکیت زمانی در واقع توافقی است که بر اساس آن چند گروه از مردم به صورت اشتراکی یک تفریحگاه تعطیلاتی را می‌خرند و برای استفاده مشترک نگهداری می‌کنند. این ایده برای نخستین بار در دهه ۱۹۶۰ در اروپا مطرح شد و موجب گردید تا املاک مشخصی از طریق برنامه‌های مالکیت زمانی در اختیار مردم قرار گیرد. ایده مذکور پس از مدتی به خوبی جا افتاد و در سرتاسر دنیا رایج شد، به گونه‌ای که هم‌اکنون چندین میلیون استفاده‌کننده از این سیستم و این نوع توافق وجود دارد. مردم نیز متوجه شده‌اند که با این روش بهتر، از پس هزینه‌های تعطیلات برمی‌آیند.

مالکیت زمانی موجب توسعه گردشگری به خصوص در میان افرادی که دارای درآمد متوسط به پایین هستند، در آمریکا، اروپا و با تأخیری ۱۰ ساله در شرق آسیا و به تازگی در ترکیه و خاورمیانه شده است. هم‌اکنون این ایده محدود به املاک و مکان‌های تفریحی نشده و در مورد ویلاها، کشتی‌ها، قایق‌ها و خودروهای تفریحی، زمین‌های اردوگاهی، اتوبوس‌ها و هواپیماها نیز کاربرد پیدا کرده است.

فرانسه را باید به عنوان خاستگاه مالکیت زمانی تلقی نمود اما پس از فرانسه، آمریکا یکی دیگر از کشورهای پیشرو در پذیرش نهاد حقوقی مالکیت زمانی به عنوان ابزاری برای جذب توریست و توسعه صنعت جهانگردی است. در حقوق آمریکا، مالکان املاک، زمانی نسبت به ملک یکدیگر مالکیتی مطلق و بدون قید و شرط دارند که به موجب آن، شخص تمام حقوق مالکانه را دارا باشد و بتواند مالک منفعت ملک، یا حق انتفاع از آن برای دوره زمانی معین شود. در حقوق آمریکا، مالکیت زمانی به دو صورت سنددار و بدون سند است. مالکیت زمانی بدون سند، خود به دو دسته استیجاری و حق انتفاع تقسیم می‌شود. مالکیت زمانی به شیوه‌های هفته ثابت، هفته تقسیم‌شده، هفته شناور، مالکیت زمانی هر دو سال یک‌بار، واحدهای تجزیه‌شده، سیستم مبتنی بر اماکن و مالکیت جزئی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

انگلیس نیز یکی دیگر از پیشگامان استفاده از مالکیت زمانی در نظام حقوقی کامن لا و در جهان می‌باشد. در حقوق انگلیس مالکین تایم شیرینگ دارای نوعی مالکیت مطلق و بدون قید و شرط هستند، چراکه دارای تمامی حقوق مالکانه نسبت به ملک خود بوده و امکان اعمال و اجرای آن را با رعایت محدوده زمانی مالکیتشان، نسبت به مملوک خود دارا می‌باشند. اگرچه این نوع مالکیت محدودیت‌هایی را به دنبال دارد. این امر نافی ماهیت حقوقی آن و مالکیت مطلق افراد نسبت به اموال خود در زمان مالکیتشان نمی‌باشد. از آنجاکه در مفهوم این نوع مالکیت، نوعی اشتراک وجود دارد و حتی ظاهر کلمه **Time-sharing** نیز به مفهوم نوعی شراکت می‌باشد. این تأسیس جدید بر پایه حقوق اشتراکی استوار گشته و به اقتضای وجود انواع تایم شیرینگ، مبانی جداگانه‌ای دارد. یک قسم از این نوع مالکیت، یعنی دارا شدن عین برای دوره یا مدت‌زمان معین بر مبنای مالکیت مشترک (**Tenancy in Common**) بوده و نوع دیگر آن به معنای دارا شدن منفعت به تبع عین برای دوره یا مدت‌زمان معین بر پایه مالکیت اشاعی (**Joint Tenancy**) استوار است.

## گفتار دوم: پیشینه مالکیت زمانی در ایران

در ایران نیز این نهاد حقوقی در سال ۱۳۷۵ توسط شرکتی به نام "شرکت مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران ایران" به کار گرفته شد.<sup>۵</sup> شرکت مزبور برای فروش ویلاهای خود در جزیره کیش از این نهاد استفاده کرد. در تاریخ ۲۰ و ۷۵/۸/۲۲ اطلاعیه‌ای در روزنامه ایران توجه بسیاری به‌ویژه آشنایان با قواعد حقوقی را به خود جلب کرد که در آن از "مالکیت زمانی برای اولین بار در ایران" نام برده بود. در بروشور منتشرشده از سوی مؤسسه انتقال‌دهنده این نوع مالکیت، عنوان "تایم شر چیست؟" به چشم می‌خورد.

البته استفاده از این عنوان به همین مورد ختم نشده و در موارد مشابهی نیز این موضوع تکرار شد لیکن نکته حائز اهمیت این بود که در تمام این پروژه‌ها تنها از نام مالکیت زمانی استفاده شده بود و هیچ‌یک حقیقتاً از این تأسیس بهره نبرده بودند و تنها از برخی از شاخصه‌های اصلی آن استفاده نموده بودند ولی قراردادهای منعقد در واقع امر بیع مشاع مشروط یا صلح زمانی منافع بوده است، لذا با عنایت به مراتب فوق، گرچه به علت اینکه

<sup>۵</sup> احمدزاده بزاز، سید عبدالمطلب، مالکیت زمانی، دو فصلنامه علمی حقوق تطبیقی نامه مفید، زمستان ۱۳۷۹، شماره ۲۴، ص ۱۲۵.

اولین بار واژه مالکیت زمانی در تبلیغات این پروژه‌ها استفاده شده بود به‌عنوان پیشینه مالکیت زمانی از آنها یاد می‌شود، لیکن در ما نحن فیه، این پروژه‌ها هیچ‌یک به معنای واقعی قرارداد مالکیت زمانی نبوده و اسناد آن نیز در این قالب ثبت نشده‌اند.

آنچه در این پایان‌نامه ملاک عمل بوده است جستجو در میان قوانین، اظهارنظرها، تعاریف رسمی ارائه‌شده از سوی نهادهای ذیصلاح قانونی بوده است که اهم آنچه یافته شده، محدود به موارد ذیل است:

۱- از نظر زمانی اولین مورد نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه است که گرچه از منظر حقوقی نظریات این نهاد برای دادگاه‌ها لازم‌الاجرا نیست و کارکرد قانون، رأی وحدت رویه و امثال آن را ندارد و بعلاوه در این زمینه نیز تعریفی ارائه نداده؛ ولی برای اولین بار در حقوق ایران به‌صورت رسمی از عنوان "بیع زمانی" بهره برده و آن را شناسایی کرده است. اداره مزبور در بخشی از نظریه مشورتی شماره ۱۵۵۸/۷ مورخه ۱۳۷۶/۰۲/۰۷ خود آورده است: "آنچه در این بند از استعلام آمده، در حقوق ایران و قوانین جاریه پیش‌بینی نشده است و سابقه ندارد. ولی در حقوق کشورهای اروپایی و آمریکایی مطرح و تجویز شده است. در ایران هم با قوانین موجود اگرچند نفر به شرکت، منزلی را بخرند و توافق کنند در هر فصل سال یک نفر از آن‌ها استفاده نمایند، بلاشکال است و با تصویب قانون توسط قوه مقننه ممکن است ضوابط آن مشخص شود."

۲- اما مورد بعدی که هم از لحاظ زمان مؤخر بر مورد اول است، هم از لحاظ اهمیت بسیار مهم‌تر می‌باشد، مربوط به "اصلاح آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات ایران‌گردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آن‌ها" که توسط وزیران عضو شورای عالی میراث فرهنگی و گردشگری در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۰۹/۲۹ به استناد اصل صد و سی و هشتم قانون اساسی تصویب شده و بعد به تأیید ریاست جمهوری نیز رسیده و بر این اساس معتبر است. این اصلاحیه در تاریخ ۱۳۸۳/۰۹/۲۹ تصویب شده و با افزودن بند ۱۶ به ماده ۱ آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات ایران‌گردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آن‌ها، موضوع تصویب‌نامه شماره ۷۴۰۸ ت ۱۴۱ مورخ ۱۳۶۸/۰۳/۰۲ با عنوان "اقامتگاه‌های با مالکیت زمانی"، ضمن وضع مقرراتی در این باب، در بند ه خود مقرر می‌دارد: "ه - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است سند مالکیت به نام هر یک از مالکان زمانی مشاع تأسیسات گردشگری صادر نماید و سیستم بانکی اسناد فوق را به‌عنوان وثیقه قبول و تسهیلات بانکی لازم را برای خریداران تأمین خواهد کرد."