

بیع زمانی، ماهیت و آثار آن از دیدگاه فقها

محمد مهدی احمدی*، حمید واحدی**

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۰۱/۱۶؛ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۰۲/۲۰)

چکیده

یکی از مسائل نو بنیاد حقوقی، مساله تایم شرینگ می باشد که از پیدایش آن مدت مدیدی نمی گذرد و چند سالی است که در کشورمان نیز رواج یافته است. مقاله حاضر نیز به بررسی فقهی و حقوقی این مساله حقوقی جدید پرداخته است. تحقیق پیش رو با تدقیق در مبانی و ماهیت تایم شرینگ و شناخت انواع آن و قابلیت انطباق آن با عقود معین تعریف شده در فقه و حقوق موضوعه و عقود غیرمعین، سعی در شناخت هرچه دقیق تر آن دارد. در این تحقیق مشخص شده است که انواع گوناگون دارد و تایم شرینگ با برخی از عقود اسلامی قابل انطباق است. تایم شرینگ مالکیتی با بیع مشاع به شرط مهایات و صلح قابل تطبیق است. همچنین می توان آن را تحت قالب عقدی از عقود غیرمعین در آورد که البته باتوجه به سابقه دیرینه مهایات در فقه امامیه و تاریخ حقوق ایران و سازگاری بیشتر آن با فرهنگ حقوقی و مذهبی ما، بیع مشاع به شرط مهایات قالب بهتری به نظر رسید. تایم شرینگ اجاره ای نیز با اجاره، اجاره مشاع به شرط مهایات و صلح منافع قابل انطباق است. تایم شرینگ اعتباری را نیز می توان در قالب سکنی منعقد نمود.

کلیدواژگان

عقد اجاره، عقد بیع، عقد شرکت، مالکیت زمانی (تایم شرینگ)، مهایات.

* عضو هیئت علمی، گروه فقه و مبانی حقوق، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران
** نویسنده مسئول: کارشناس ارشد رشته الهیات و مبانی اسلامی، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران
رایانامه: Hamid.vahedi22@yahoo.com

مقدمه

مسأله تایم شر به طور مختص از زمانی در ایران مطرح شد و به ادبیات حقوقی ما وارد شد که شرکتی به نام شرکت مجتمع های توریستی و رفاهی آبادگران ایران اقدام به فروش هفتگی آپارتمان ها و ویلاهای توریستی واقع در ساحل جزیره کیش نمود این شرکت در آگهی ها و برگه های تبلیغاتی خود از عنوان تایم شر، مالکیت زمانی و بیع زمانی استفاده نمود. شروع فعالیت این شرکت به ویژه استفاده از اصطلاحات و عناوین بحث انگیز فوق موجب مطرح شدن این موضوع در محافل حقوقی گردید، چراکه عنوان بیع زمانی و مالکیت زمانی در حقوق ایران و خصوصاً در فقه بی سابقه و ناشناخته بود. مفهوم تایم شر در ایران از لحاظ حقوقی و فنی شناخته شده نیست و جوانب آن مشخص نشده است، بسیاری از حقوق دانان تایم شر را یک عقد می دانند که متضمن ایجاد مالکیت موقت است و لذا آن را بیع زمانی ترجمه کردند فلذا لازم است پس از شناخت تایم شر وضعیت حقوقی آن از لحاظ حقوق داخلی بررسی شود و معلوم گردد که در چه صورتی چنین نهادی در حقوق ایران قابل پذیرش است؛ درواقع، بعد از تشخیص ماهیت حقوقی تایم شیرینگ سؤالات فرعی دیگری می توان مطرح می شود از جمله اینکه:

آیا تایم شر متضمن مالکیت موقت است؟ یا اینکه آیا تایم شر در حقوق ایران قابل پذیرش است؟ نظر فقهای معاصر در خصوص این نهاد تازه وارد چیست؟

بدیهی است که پاسخ به این سؤالات می تواند در جهت تبیین موضوع راه گشا باشد و بنابراین تلاش خواهد شد این پاسخ ها به نحوی شایسته و براساس دکترین فقهی و حقوقی ارائه گردند. لازم به ذکر است که معادل سازی بیع زمانی با Time share نیز توسط متخصصین شرکت مذکور صورت گرفته و بنابر اظهار مسئولین شرکت، نزدیک ترین معنای فارسی در (تایم شر) شرکت در زمان و یا فروش زمانی است و به جهت بازاریابی و جلب توجه خریداران، کارشناسان اقتصادی شرکت مالکیت زمانی را انتخاب نموده اند.

در این تحقیق تلاش شده است به روش تحلیلی- توصیفی و با استفاده از ابزار کتابخانه ای و فیش برداری و همچنین با مراجعه به سایتهای اینترنتی به جمع آوری مطالب پردازیم.

مفهوم مالکیت

در لغت، مالکیت مصدر جعلی از ریشه ملک است و با مراجعه به کتب لغت در می یابیم که ملک و مالکیت به، داشتن، بدست آوردن، تصرف کردن، صاحب چیزی شدن، تسلط و در اختیار داشتن معنا شده است (آذرتاش، ۱۳۸۱: ۶۵۷). با این وجود، تعریفی که لغویین از مالکیت به عمل آورده اند بیشتر «تعریف به اثر» است؛ یعنی اکثراً آثار مالکیت از جمله تصرف، تسلط، تصاحب و نظایر آن را مدنظر قرار داده اند. همچنین مفهوم مالکیت در فقه امامیه از دامنه گسترده تری نسبت به علم حقوق برخوردار است؛ از موارد استعمال واژه مالکیت در فقه و همچنین از تعاریف اعمی که در فقه برای آن ارائه شده است به این نتیجه مهم می رسیم که مالکیت نزد فقها شامل هرگونه سلطنت و احاطه اعتباری است. در مقابل می توان مالکیت را در حقوق چنین تعریف نمود: مالکیت رابطه ای است اعتباری مابین شخص و مال که مقتضای آن تصرف و انتفاع از مال است به جز آنچه را که قانون استثناء نموده باشد.

مفهوم مالکیت زمانی

عنوان مالکیت زمانی ترجمه واژه Time sharing یا Time share می باشد و از کتب فرهنگ انگلیسی به فارسی ترجمه شده است. در زبان انگلیسی، "time" به معنی وقت، زمان، روزگار، مدت، بار، دفعه، وقت چیزی را تعیین کردن یا سنجیدن به کار رفته است. همچنین "share" به معنی سهم، بخش، قسمت، بخش کردن، تقسیم کردن و سهم بردن به کار رفته است (حییم، ۱۳۷۰: ۶۶۵ و ۵۸۰).

در یکی از فرهنگهای تخصصی حقوقی که به زبان انگلیسی است این گونه آمده است: «تایم شرینگ گونه ای از مالکیت سهم بندی شده مال است که عموماً در املاک مشاعی که مخصوص گذران اوقات فراغت است و نیز در اماکن تفریحی رواج دارد و در آن چند مالک استحقاق می یابد که برای مدت معین در هر سال از آن مال استفاده کند. مثلاً دو هفته در هر سال.» (Oxford,2001: 1362).

در تعریف دیگری آمده است: «تایم شرینگ در بردارنده مالکیتی است که از خرید دوره مشخصی از زمان یا درصد مشخصی از استفاده یک محل اقامتی در یک خانه یا منطقه تفریحی حاصل می‌شود.»

به طوری که از تعاریف استنباط می‌گردد، این نحو استفاده از اموال، در ابتدا از به هم پیوستن مالکیت چندین توافق مابین فروشنده تایم شرینگ و خریداران شکل می‌گیرد؛ نه آن که ابتدا مالی توسط چند نفر خریداری شود و آنها در مالی شریک شوند، سپس مابین خود بر سر نحوه استفاده از مال، توافق نمایند. به عبارت دیگر مالکیت نسبت به مالی مشترک به وجود می‌آید؛ سپس توافق بر سر چگونگی انتفاع از مال مشترک است که قرارداد تایم شرینگ را شکل می‌دهد؛ متنها نحوه استفاده از مال مشترک در واقع از پیش تعیین شده و مال مورد نظر با این شرط واگذار می‌گردد که صرفاً در بازه زمانی مشخصی در هر سال از مال استفاده شود، بدون آن که هر یک از خریداران بتواند در بقیه ایام سال از آن استفاده نماید.

بررسی نقش دوام در مالکیت

یکی از ویژگی‌های مالکیت، دائمی بودن آن است. این خصوصیت در کنار دو ویژگی دیگر (مطلق و انحصاری بودن) تا حدودی بیان‌کننده مفهوم مالکیت است. در این زمینه، باید مفهوم دوام به درستی روشن شود. منظور از دوام آن است که وقتی مال در ملکیت کسی داخل شد، برای همیشه در ملک او باقی بماند مگر اینکه به یکی از اسباب انتقال مالکیت به دیگری انتقال یابد. بر این اساس انتقال مالکیت منافاتی با دوام آن ندارد، و منظور از مالکیت موقت این است که مالکیت شخص خودبه‌خود بدون هیچ سبب جدیدی زائل شود و مال به مالک اصلی برگردد (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۷۶).

حال این سؤال مطرح می‌شود که آیا انتقال مالکیت زمان بندی شده یا به عبارت دیگر مقید شدن مالکیت به زمان در فقه و حقوق قابل قبول است یا خیر؟

برخی معتقدند که مقتضای ملکیت، دوام آن است و زمان بندی آن با طبیعت مالکیت منافات دارد؛ زیرا مهمترین ویژگی مالکیت، امکان و جواز تصرف مطلق در مال و از جمله اتلاف و نابود

کردن آن است، در حالی که در مالکیت موقت، برای مثال در فرضی که شخص تا یک سال مالک است، چطور می توان تصور کرد که مالک موقت هم بتواند هرگونه تصرفی در مال بکند و هم مالکیت پس از انقضای یک سال به مالک اولی برگردد. پس علت باطل دانستن مالکیت، غیر معقول بودن آن است.

دوام مالکیت بدین معنا نیست که اموال اشخاص همواره در ملکشان باقی بماند؛ چرا که اموالی که در مالکیت افراد است، به سبب اسباب ناقله قهری یا اختیاری در حال نقل و انتقال است و مالکیت رابطه ای اعتباری بین شیء مملوک و شخص مالک است (اشرفی، ۱۳۷۸: ۹۲).

در قرارداد مالکیت زمانی که مالکیت شخص به زمان محدود و مشخص مقید شده است، طرفین قصد انشای عقد را دارند و آن را در زمان آینده اراده می کنند، اما از آنجا که تحقق در زمان معین قطعی و مسلم است، با سپری شدن آن مدت مشخص، مالکیت به خودی خود و بدون نیاز به انشای فسخ عقد و بدون هیچ سبب جدیدی منحل می شود و به مالک بعدی می رسد.

در واقع مالکیت در قراردادهای بیع زمانی از منظر موقت و از جهتی دائمی است؛ زیرا مالکیت خریدار به عین اگرچه به فصل یا هفته ای خاص در طول سال محدود است، سایر زمانها را شامل نمی شود ولی مالکیت او نسبت به آن برهه از زمان متناوباً تکرار شود و از این نظر مالکیت ابدی و دائمی است و این نکته ای است که از دید برخی از فقه پژوهان پنهان مانده است.

انطباق مالکیت زمانی بر بیع

شبهاتی که در هر دو قرارداد وجود دارد موجب گردیده برخی از فقیهان، تایم شرینگ را مصداقی از عقد بیع بدانند و مقررات و احکام عقد بیع را در مورد آن جاری سازند. برخی دیگر این قرارداد را مصداق عقد بیع ندانسته، معتقدند ماهیت این قرارداد را بایستی در قالب دیگری جستجو کرد.

به طور کلی عقد بیع در ارتباط با زمان سه صورت ممکن است داشته باشد:

۱. بیع غیر موقت (دایم): در چنین بیعی مالکیت عین بطور دایم به دیگری منتقل می گردد.

باید در نظر داشت که دوام در اینجا به این معنی نیست که خریدار نمی تواند مال خود را به

دیگری منتقل کند و مبیع برای همیشه در ملکیت مشتری باقی خواهد ماند؛ بلکه به این معنی است که مادام که سبب ناقله ای نظیر انتقال یا فوت مالک محقق نگردیده، مال در ملکیت مالک باقی خواهد ماند.

۲. **بیعی که در آن اجل قید مملوک باشد:** یعنی برای تعیین میزان عین باید از زمان استفاده کرد. مانند فروش شیر یک ماهه گوسفند یا فروش میوه باغ به مدت یک سال. در این موارد اجل قید مملوک است و قید تملیک نیست (یزدی، بی تا: ۶۶).

۳. **بیع موقت:** در این نوع از بیع، تملیک به صورت موقت صورت می‌گیرد. مانند آنکه خانه‌ای را برای مدت یک یا دو سال به دیگری بفروشند. این صورت از بیع در اینجا مورد بحث ماست.

در بررسی مشروعیت صور سه گانه فوق باید گفت که صورت اول بدون شک بلاشکال است و اکثر معاملات که در روابط حقوقی مردم به وقوع می‌پیوندد، از این دست می‌باشد. نوع دوم نیز به نظر فقهای که در این مورد اظهار نظر نموده اند صحیح و بلاشکال است. و اما در مورد صورت سوم که محل بحث ماست باید گفت که کمتر فقهی به این موضوع پرداخته است.

به طور کلی دو دلیل اساسی بر بطلان بیع موقت اقامه شده است:

- عدم معقولیت و مشروعیت مالکیت موقت: اجمالاً باید گفت که معقولیت غیر از مشروعیت است لذا می‌توان گفت بیع موقت فضولی است اما مشروع نمی‌باشد. گرچه معنای شایع تملیک، تملیک مستمر است اما این بدان معنی نیست که تملیک موقت در شریعت اسلامی اعتبار نداشته باشد. با توجه به امکان مشروعیت تملیک موقت و ناکافی بودن دلایل رد آن، باید دلیل دیگری برای بطلان بیع موقت اقامه نمود.

- دومین دلیل بر بطلان بیع موقت آن است که چنین بیعی اساساً از عنوان بیع مصطلح در فقه خارج می‌باشد. عقود و قراردادها توسط شارع تأسیس نگردیده اند و صرفاً شارع در مورد آنها نقش امضایی و ارشادی داشته است. عرف مردم از زمان های بسیار دور بیع را شناخته است و احکام و آثار و شرایط آن نیز توسط عرف بیان گردیده است. به عقیده بسیاری از

فقها لفظ بیع فاقد حقیقت شرعی و متشرعه است و به همان معنی عرفی خود باقی مانده است (انصاری، بی تا: ۳۰۶). بنابراین، برای تشخیص اینکه آیا معامله ای مصداق بیع مصطلح است یا خیر باید به عرف مراجعه نمود. از این رو باید دید که آیا تملیک موقت در نظر عرف می تواند مصداقی برای مفهوم بیع باشد؟ فقیهان گذشته براین باور بودند که عنوان عرفی بیع بر تملیک موقت صدق نمی نماید. لذا ادله نفوذ و صحت بیع، شامل تملیک موقت نمی گردد و نمی توان بیع موقت را مصداق بیع دانست.

مالکیت زمانی نیز اگر چه انطباق کامل با بیع موقت ندارد، ولی دلیل فقها بر بطلان بیع موقت شامل آن می گردد. به عبارت دیگر انعقاد این قرارداد در قالب عقد بیع، به دلیل این که صدق عرفی عنوان بیع بر آن محقق نیست، ناممکن می باشد.

در مالکیت زمانی ما با گونه خاصی از انتقال مالکیت مواجه هستیم. در این قرارداد، انتقال به یک معنا دایمی است؛ به این ترتیب که فروشنده مالکیت را برای همیشه به خریدار منتقل می کند و هیچگاه مالکیت به او باز نمی گردد. اما خریدار برای تمام زمانها نمی تواند از آن مال استفاده کند. مالکیت او مختص به زمان خاصی در هر سال است (مثلاً هفته دهم از هر سال) این مالکیت مدام در هر سال تکرار می شود. اگر شخص فوت کند این مالکیت به ورثه او منتقل می شود و به همان ترتیبی که مورث مالکیت زمانی داشته ورثه نیز در همان زمان مالک مال خواهند بود.

در واقع اصلی ترین دلیلی که می توان در مالکیت زمانی به عنوان انتقال مالکیت از فروشنده به مالک نام برد، همین به ارث رسیدن آن است. حال سوالی که اینجا مطرح می شود این است که آیا در غیر از زمان معین مالک آن ملک فروشنده است یا خریدار؟

با توجه به توضیحات مطروحه خریدار تنها در زمان های معین مالک محسوب شده (همان هفته دهم هر سال) البته به نظر ما این نوع مالکیت با مالکیت موقت تفاوت دارد. در مالکیت موقت مال به دیگری منتقل می شود اما پس از سپری شدن زمان مقرر ملک به مالک قبلی بازمی گردد. اما در تایم شرینگ همانگونه که بیان شد مالکیت هیچگاه به مالک قبلی بازمی گردد. شاید می توان نام این مالکیت را مالکیت ادواری نامید.

در بیع، ما با انتقال مالکیت به صورت دائم مواجه هستیم؛ به این معنی که به مجرد وقوع بیع، مالکیت دائمی مال به خریداران منتقل می‌گردد. در این حالت خریدار در همه زمان‌ها و بلا انقطاع و بدون اینکه فاصله‌ای در مالکیت او ایجاد گردد مالک مال خواهد بود. بر این اساس تفاوت عمده‌ای مابین بیع و تایم شرینگ وجود خواهد داشت که باعث می‌شود نتوان این قرارداد را نوعی عقد بیع دانست.

انطباق مالکیت زمانی بر اجاره

حق مالکیتی که در قالب مالکیت زمانی به اشخاص واگذار می‌شود بر دو گونه است:

- مالک شدن عین، به طور مطلق و بدون قید و شرط.

- مالک شدن منفعت ملک، یا به دست آوردن حق انتفاع برای دوره زمانی معین.

پس باتوجه به دو قسم حق مالکیت، می‌توان در تعریف مالکیت گفت رابطه‌ای است که بین یک شخص و یک شیء بوجود می‌آید و شخص می‌تواند از آن استفاده کند. به عبارت دیگر، مالکیت امر اعتباری است که بر اساس نیازهای جامعه و پیشرفت تمدن بشری به اشکال مختلفی ظهور پیدا می‌کند. در نتیجه، زماندار بودن مالکیت، با وصف دائمی بودن آن منافاتی ندارد. به نظر می‌رسد می‌توان قسم اول مالکیت زمانی را حق مالکیت مطلق ملک دانست. با این توضیح که مالکیت نسبت به ملک مطلق و بدون قید و شرط است و شخص تمام حقوق مالکانه از جمله انتفاع، اجاره، رهن و ... را دارا می‌باشد و محدود به زمان خاص نمی‌باشد، اما یک محدودیتی که وجود دارد، مربوط به زمان استفاده است که خریدار می‌تواند بر اساس شیوه‌ای که انتخاب می‌نماید، استفاده از ملک را محدود به یک هفته در سال نماید؛ ولی در مدت یک هفته که متعلق به خریدار است، دیگران هیچ حق مالکانه‌ای نسبت به ملک ندارند، ولی در عین حال مالک این هفته، در استفاده از ملک نباید به گونه‌ای عمل نماید که مضر حقوق مالکان باشد. قسم دوم مالکیت زمانی را می‌توان تحت عنوان عقد اجاره منعقد نمود، اما باید بین موردی که منفعت منتقل می‌شود، با موردی که فقط حق انتفاع منتقل می‌شود، تمییز قائل شد؛ چون در حق انتفاع، شخص مالک منافع نمی‌شود بر خلاف منفعت، فقط حق استفاده از ملک را به دست می‌آورد. پس زمانی

که منفعت ملکی، به دیگری منتقل می شود و برای دوره زمانی معین باشد، می توان عقد اجاره را بر آن منطبق دانست (عطازاده، سعید و پارسا، الهه، ۱۳۹۲: ۱۸-۱۹).

انطباق مالکیت زمانی بر عقد سکنی

مالکیت زمانی انواع و اقسام مختلفی دارد و این اقسام متنوع، همگی تابع قواعد حقوقی یکسانی نیستند. در برخی از آنها مالکیت عین به خریداران منتقل می گردد. در برخی دیگر از انواع تایم شرینگ، خریدار مالک منافع موضوع قرارداد می گردد و در انواع دیگری از تایم شرینگ طرف قرارداد، نه مالک عین خواهد بود و نه مالک منافع بلکه صرفاً حق استفاده و انتفاع از مورد قرارداد را خواهد داشت.

در این گونه از تایم شرینگ، عین در ملکیت انتقال دهنده باقی می ماند و منتقل الیه با امضای قرارداد، بدون آن که حقی نسبت به عین یا منافع مال موضوع قرارداد بدست آورد، تنها حق انتفاع و استفاده از مال را به دست می آورد.

این نوع مالکیت زمانی بر اساس عضویت در باشگاه یا طرح های مبتنی بر سیستم اماکن می باشد. در این روش یک باشگاه تایم شرینگ وجود دارد، یعنی یک مجموعه تفریحی که افراد مختلف می توانند عضو آن شوند؛ یعنی حق استفاده از تسهیلات آن مجموعه را پیدا کنند. بنابراین هیچ حقی مانند مالکیت عین یا منافع از یک واحد خاص برای فرد ایجاد نمی شود؛ بلکه او به عضویت باشگاهی درمی آید که بر اساس پرداخت حق عضویت، حق استفاده از امکانات و تسهیلات آن باشگاه را، پیدا می کند. در این نوع تایم شرینگ، معمولاً باشگاههای مختلف به یکدیگر ملحق می شوند و این امکان برای اعضای هر باشگاه ایجاد می شود که بتواند با پرداخت حق عضویت خود، از تسهیلات فراهم آمده در باشگاه های دیگر نیز استفاده کند.

به نظرمی رسد تایم شرینگ اعتباری را بتوان در قالب عقد سکنی منعقد نمود. چراکه مدت استفاده و انتفاع مشخص و محدود است و نوع انتفاع، سکونت در یکی از واحدهای ارائه شده است. در اینجا مورد قرارداد می تواند حق سکونت در واحدی مشخص باشد یعنی مورد معامله عین معین باشد و یا این که مورد معامله عین کلی در معین باشد مثلاً یک واحد آپارتمان یک

خوابه با مترائز تقریبی مثلاً هشتاد متر واقع در مجتمع آپارتمانی الف یا هر واحد مشابه دیگر که شرکت امکانات ایجاد کرده و یا خریداری نموده و یا متعلق به شرکت های طرف قرارداد باشد.

انطباق مالکیت زمانی بر صلح

از جمله عقود که در کتب فقهی و همین طور قانون مدنی فصل مستقلی را به خود اختصاص داده و بسیار مورد توجه فقها و حقوقدانان بوده است، عقد صلح می باشد. در این قسمت به امکان انطباق تایم شرینگ با عقد صلح می پردازیم.

بیشتر مراجع تقلید معاصر^۱ در پاسخ به استفتائی که در این زمینه صورت گرفته است، تحقق این قرارداد را در قالب عقد صلح جایز شمرده اند. قابلیت انطباق تایم شرینگ و عقد صلح را می توان از سه منظر مورد بررسی قرارداد:

الف) صلح عین: به نظر می رسد تایم شرینگ مالکیتی را بتوان در قالب صلح عین منعقد نمود بدون اینکه از لحاظ حقوق اسلامی ایرادی بر آن وارد باشد. چرا که در صلح عین، با محدودیت های عقد بیع مواجه نیستیم. در مبحث بیع اشاره نمودیم که بیع موقت از لحاظ فقه امامیه پذیرفته نشده است و این عمده ترین دلیل عدم پذیرش تایم شرینگ در قالب بیع است. اما در عقد صلح پذیرش انتقال موقت به نظر امکان پذیر می رسد. چراکه توقیت مالکیت امری نامشروع نیست و برخی از فقها در مواضعی آنرا پذیرفته اند. همچنین انتقال موقت عین امری غیرعقلایی نیست. چراکه شیوه تایم شرینگ را عقلاً به جهت مصالحی که در پی آن وجود داشته است به وجود آورده اند و عقلای عالم آن را روشی صحیح و معقول می دانند.

ب) صلح منافع: صلح منافع همان آثار و نتایج عقد اجاره را دارد. با این تفاوت که در صلح

۱. دراستفتای سال ۱۳۸۲، حضرات آیات سیستانی، بهجت، موسوی اردبیلی، نوری همدانی و فاضل لنکرانی تحقق این قرارداد را در قالب عقد صلح جایز شمرده اند. اما حضرات آیات تبریزی و صافی گلپایگانی تحقق این قرارداد را در قالب عقد صلح جایز نمی دانند.

منافع نیازی نیست که شرایط و تشریفات عقد اجاره دقیقاً رعایت گردد و نسبت به عقد اجاره از انعطاف پذیری بیشتری برخوردار است. لذا به نظر می‌رسد تایم شرینگ اجاره ای قابلیت انطباق با صلح منافع را خواهد داشت.

تایم شرینگ مالکیتی نیز به هیچ عنوان قابل انطباق با صلح منافع نیست، چراکه در تایم شرینگ مالکیتی عین مال به خریدار واگذار می‌گردد. اما در صلح منافع صرفاً منافع مال واگذار می‌شود. برخی از شرکتها نظیر شرکت نارنجستان زیبای شمال، تایم شرینگ مالکیتی را در قالب صلح منافع ارائه نموده اند که به نظر صحیح نمی‌باشد؛ چرا که اجرای این شیوه منافع متصلح را در معرض خطر قرار می‌دهد. زیرا متصلح تنها مالک منافع مال خواهد بود و حق هیچگونه تصمیم‌گیری در مورد عین مال را ندارد. از طرف دیگر مالک عین می‌تواند دست به اقداماتی بزند که در نهایت به ضرر صاحبان منافع تمام شود، مثلاً عین را به دیگری منتقل نماید. لذا استفاده از این روش مناسب به نظر نمی‌رسد.

ج) صلح حق انتفاع: همان گونه که می‌توان تایم شرینگ اعتباری راتحت عقد سکنی درآورد، می‌توان آن را در قالب صلح حق انتفاع منعقد نمود و از این حیث تفاوت چندانی با عقد سکنی نخواهد داشت.

مزیت صلح بر دیگر عقود آن است که صلح می‌تواند هر سه گونه تایم شرینگ را شامل گردد. یعنی تایم شرینگ مالکیتی، اجاره ای و اعتباری را می‌توان در قالب صلح منعقد نمود.

انطباق مالکیت زمانی بر شرکت

یکی از قالب های حقوقی دیگر که در ارتباط با مالکیت زمانی قابلیت بحث و بررسی دارد، عقد شرکت است. شرکت ابزار حقوقی مناسبی است که می‌توان با توسل به آن، خصوصاً در مواقعی که لزوم حضور چند اراده احساس می‌شود، افراد با مساعدت و یاری یکدیگر و با اتکا به نیروی اراده جمعی، قدرت و توان خود را افزایش داده و به اهدافی که به صورت انفرادی برای آن‌ها قابل وصول نیست، دست یابند.

آنچه که باعث ارتباط بین شرکت و تایم شرینگ می‌شود آن است که در تایم شرینگ نیز مانند

شرکت، حضور چند اراده و تجمیع حقوق ضروری است. چراکه لازمه تشکیل این قرارداد حضور حداقل بیش از یک اراده می باشد تا برنامه انتفاع زمانی از مال معنا و مفهوم پیدا کند. پس از آن که مال عرضه شده در قالب تایم شرینگ به فروش رفت، خواه ناخواه گروهی به وجود می آیند به نام گروه تایم شرینگ. اعضاء این گروه همان مالکان تایم شرینگ هستند. ایشان ملزم هستند که حقوق دیگران را محترم شمرده و از تصرفات مخل حقوق دیگران اجتناب نمایند. البته در تایم شرینگ مال به صورت مشاع نمی باشد؛ چراکه هر یک از مالکین در بازه زمانی خاصی بر مال مورد نظر مالکیت دارند و مالکیت ایشان در آن زمان خاص نسبت به تمامی مال می باشد و این با حالت اشاعه متفاوت است. این تفاوت مانع از آن می گردد که تایم شرینگ را مبتنی بر عقد شرکت بدانیم.

انطباق مالکیت زمانی بر حق انتفاع

حق انتفاع مرتبه ضعیفی از مالکیت است؛ در حق انتفاع صاحب حق می تواند از منافع موضوع حق استفاده کند، بدون اینکه مالک عین آن یا مالک منافع آن باشد. پس همیشه در حق انتفاع دو صاحب حق وجود دارد:

- اول منتفع، کسی است که حق استعمال و استفاده و انتفاع از عین به او واگذار شده است.
- دوم مالک، صاحب عین است و سهم بزرگی از حقوق خود را به منتفع واگذار کرده است. حق انتفاع یکی از شاخه های مالکیت است که در اثر عمل حقوقی می تواند از آن جدا شود و به دیگران تعلق یابد؛ پس مانند ریشه خود از حقوق عینی است و قابل انتقال در زمان حیات و به وصیت و میراث است (اگر عمری و منوط به عمر منتفع نباشد).

مطالب فوق‌الذکر سبب گشته است تا برخی ادعا نمایند مالکیت زمانی همان حق انتفاع است (کاظمی نجف‌آبادی، ۱۳۸۸: ۱۳۰). با این وجود باید دانست که مالکیت زمانی قراردادی است که اثر اولیه آن ایجاد حق مالکیت نسبت به منافع در دوره‌های زمانی متناوب برای طرف قرارداد می باشد، فلذا به نظر می رسد که این نوع از قراردادها با حق انتفاع تفاوت اساسی دارند. این تفاوتها عبارتند از:

- در حق انتفاع، منتفع مالک منافع می شود و صرفاً حق انتفاع و استیفاء منفعت دارد، لیکن در مالکیت زمانی طرف قرارداد مالک منافع می گردد؛
 - در حق انتفاع، منتفع حق واگذاری منافع را به غیر ندارد ولی در مالکیت زمانی این حق وجود دارد به صورت فروش مجدد^۱ یا مبادله^۲؛
 - حق انتفاع اگر عمری بوده و مدت آن به عمر منتفع باشد با مرگ او زائل می شود و به وارث قابل انتقال نیست. مالکیت زمانی چه محدود باشد چه نامحدود پس از فوت به وارث مالک متوفی، منتقل می شود، منوط به اینکه در مالکیت زمانی محدود مدت مقتضی نشده باشد؛
 - مالکیت زمانی بخشی از دارایی فرد محسوب می شود به عکس حق انتفاع جزء دارایی محسوب نمی شود، زیرا منتفع فقط حق بهره برداری دارد و لاغیر؛
 - حق انتفاع علی الاصول مجانی است ولی می توان در حق انتفاع خاص (عمری، رقبی، سکنی، حبس مطلق) شرط عوض بشود ولی مالکیت زمانی ذاتاً یک قرارداد معوض محسوب می شود؛
 - مقتضای ذات حق انتفاع، بهره مندی و بهره برداری است ولی مقتضای ذات مالکیت زمانی تملیک منافع در دوره های زمانی متناوب می باشد؛
- بنابر آنچه بیان گردید، تردیدی نیست که اساساً نمی توان مالکیت زمانی را با حق انتفاع در حقوق ایران توجیه نمود؛ زیرا این دو مقوله، دارای تفاوت های آشکار و ذاتی می باشند و از دو جنس جداگانه ای هستند؛ ولی با این حال شباهت های بین آنها وجود دارد.

انطباق مالکیت زمانی بر مہایات

مہایات در لغت قراردادن دو وضع متساوی در برابر یکدیگر می باشد و در اصطلاح مہایات به

1. Re sales
2. Exchange

تقسیم منافع مشترک به حسب اجزا اطلاق می شود. به عبارت دیگر تقسیم مال مشاع بر مبنای تقسیم منافع را مهایات گویند که می تواند در مورد عین مشاعی یا منافع مشاعی صورت گیرد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸: ۲۴۶). با توجه به اینکه در تایم شرینگ با مالکان متعدد عین مواجه هستیم و از طرفی این مالکان هریک در مدت زمانی مشخص می توانند از منافع مال استفاده کنند. این روش بسیار شبیه آن است که مالکان متعدد مال مشاع در انتفاع به شیوه مهایات توافق نموده باشند.

مهایات دو گونه است:

- **مهایات زمانی:** در این نوع مهایات، منافع به حسب زمان تقسیم می گردد. این نوع مهایات از قدیم الایام در مورد آب رودخانه ها و قنات ها بکار می رفته است و قانون مدنی در ماده ۱۵۷ بدان اشاره نموده است: «هرگاه دو زمین در دو طرف نهر محاذی هم واقع شوند و حق تقدم یکی بر دیگری محرز نباشد و هر دو در یک زمان بخواهند آب ببرند و آب کافی برای هر دو نباشد، باید برای تقدم و تأخر در بردن آب به نسبت حصه، قرعه زده و اگر آب کافی برای هر دو باشد، به نسبت حصه تقسیم گردد». بیع مشاع به شرط مهایات در این نوع مانند مالکیت زمانی است لکن حصه ای از آن می باشد نه جزئی دیگر.
- **مهایات مکانی:** در این نوع مهایات منافع به حسب مکان تقسیم می گردد، بدون تعیین نوبت و وقت و بدون تقسیم عین مال مشترک. مانند آنکه شخصی فوت کرده و خانه ای دو طبقه به ارث گذارده باشد و دو وارث نیز داشته باشد. دو وارث با یکدیگر توافق می کنند که هریک از ایشان از یک طبقه خانه استفاده کنند بدون آنکه عین تقسیم شود در اینجا ارث رسیدن هم توافق بر استفاده از نخستین منافع است برای هر یک به صورت همیشه. مثلاً یک طبقه مال حسن طبقه دیگر مال حسین در حالی که در تایم شرینگ مالکیتی، ملکیت در زمان خاصی است نه همیشه پس از این جهت با هم تفاوت دارند. همانگونه که در مبحث بیع بیان گردید، تایم شرینگ قابلیت انطباق با بیع را ندارد؛ چراکه در تایم شرینگ با گونه ای خاص از انتقال مالکیت مواجه هستیم که سابقه ای نداشته است و عرف

چنین انتقالی را به عنوان بیع نمی شناسد. از طرفی عقد بیع دارای شرایط، احکام و آثار خاصی است که قرارداد تایم شرینگ این خصوصیات را بطور کامل ندارد.

به نظر می رسد گونه ای بیع وجود دارد که همان آثار و نتایج تایم شرینگ مالکیتی را دارد و آن عبارت است از بیع مشاع به شرط مهایات هرچند این نوع از بیع نیز دقیقاً مطابق با تایم شرینگ نیست.

قرارداد تایم شرینگ مالکیتی را در نظر بگیرید که مطابق آن هریک از مالکین یک هفته در سال مالک یک دستگاه آپارتمان مسکونی گردیده اند. اگر مابین فروشنده و خریداران بیعی صورت گیرد به این نحو که هریک از خریداران مالک یک سهم مشاع از ۵۲ سهم ششدانگ آپارتمان مسکونی گردند، در ضمن عقد بیع هریک از خریداران حق تصرف و انتفاع از آپارتمان مذکور را در هفته مقرر برای خود نگاه داشته و حق انتفاع از آپارتمان را در مابقی ایام سال از خود سلب نمایند، نتیجه همان می شود که از تایم شرینگ مالکیتی حاصل می گردد.

این شرط ضمن عقد بیع، همان مهایات است که هریک از مالکین مشاعی ملک آنرا یک به یک امضاء می کنند و چون ضمن عقد بیع که لازم است برقرار گردیده، مسلماً لازم خواهد بود.

بیع مشاع به شرط مهایات در فقه و حقوق ما بیشترین شباهت را با تایم شرینگ مالکیتی دارد، اگر بخواهیم به قرارداد جدیدی تن ندهیم و براساس همین عقود معین موجود در فقه امامیه و حقوق موضوعه تکیه نماییم، بیع مشاع به شرط مهایات می تواند قالب مناسبی باشد. تنها مشکلی که وجود دارد این است که صرفاً نوعی از انواع تایم شرینگ یعنی تایم شرینگ مالکیتی را در بر می گیرد و همه انواع آن را نمی توان در قالب بیع مشاع به شرط مهایات منعقد نمود.

همچنین در حالی که قرارداد اجاره مشاع مشروط تنظیم گردد همین نتیجه را به بار خواهد آورد. به این نحو که هریک از مستأجرین یک سهم مشاع از پنجاه و دو سهم ششدانگ ملک را اجاره نماید با این شرط که حق انتفاع از ملک را برای یک هفته معین در سال برای خود نگاه داشته و بقیه حق استفاده را از خود سلب نماید.

بنابراین مالکین منافع نیز می توانند با توافق یکدیگر منافع را به حسب زمان یا مکان تقسیم

نماید. البته در اینجا هریک از مالکین منافع، جداگانه و بر اساس شرط ضمن العقد اجاره حق استفاده از منافع ملک در مابقی مدت را از خود سلب می‌کنند. این به این معناست که هریک از مستأجرین توافق مهایات را جداگانه امضاء نموده باشد.

در اینجا نیز با این که اجاره به این شیوه همان نتیجه تایم شرینگ اجاره ای را دارد، اما دقیقاً با آن مطابقت ندارد. چراکه در تایم شرینگ اجاره ای، مالکیت منافع به صورت مشاعی نمی‌باشد و هر یک از مستأجرین به مدت یک هفته در سال و در پنج سال متوالی مالک منافع خواهند بود. با این حال به نظر می‌رسد بتوان از این تفاوت صرف‌نظر کرد؛ چرا که از دید عرف چنین تفاوتی قابل تصور نیست. بنابراین می‌توان تایم شرینگ اجاره ای را با اجاره مشاع به شرط مهایات قابل انطباق دانست.

نتیجه

قرارداد مالکیت زمانی حسب آثار مدنظر طرفین انواع گوناگونی دارد: تایم شرینگ مالکیتی، اجاره ای و اعتباری؛ اگرچه عقدی مانند صلح می‌تواند هر سه مورد را شامل گردد و انواع مذکور می‌توانند بر عقد صلح منطبق گردند ولی در مقابل مالکیت زمانی اساساً قابل انطباق با برخی عقود دیگر نظیر بیع و شرکت نمی‌باشد. در این میان برخی قراردادهای وجود دارند که تنها با برخی از انواع تایم شرینگ و نه همه انواع آن منطبق می‌باشند، نظیر عقد اجاره، عقد سکنی و حتی شرط مهایات.

به نظر می‌رسد با وجود این تطابق در ماهیت، چه به صورت جزئی و چه به صورت کلی، باید قائل به ماهیتی جداگانه و مستقل برای قراردادهای مالکیت زمانی باشیم؛ چراکه در اینصورت می‌توان آثار ویژه چنین قراردادهایی را بدون وام گرفتن از آثار دیگر عقود و قراردادهای تبیین نمود و در عمل موجبات گسترش و رواج چنین معاملاتی را در محمل اصلی خود پدید آورد. چنین سخت‌گیری همواره در برخورد با نهادهای تازه وارد به نظام حقوقی کشور صورت می‌گیرد و بیش از آنکه به فکر تبیین جایگاه ویژه برای چنین نهادهایی باشیم تا بتوانند تأثیر خود را همانگونه که در نظامهای خارجی شکل گرفته اند پدیدار نمایند، درصدد انطباق با دیگر نهادهای داخلی و

اصرار در یکی دانستن آنها داریم موضوعی که به رونق آن کمک چندانی نخواهد نمود. فقیهان و حقوقدانان بحث‌های پر دامنه‌ای را در امکان و یا وقوع چنین مالکیتی مطرح نموده‌اند، اما پرواضح است که مالکیت زمانی به هیچ وجه مصداق مالکیت‌های پیشین نیست، بلکه مالکیت در قرارداد مالکیت زمانی از منظری موقت می‌باشد و از منظری دیگر دائمی است؛ زیرا مالکیت خریدار نسبت به عین اگرچه محدود به فصل خاص یا ماه خاص یا هفته‌ای خاص در طول سال است و این مالکیت شامل دیگر ازمنه سال نمی‌گردد و از این جهت مالکیتی موقت است، ولی مالکیت او نسبت به آن برهه خاص از زمان متناوباً تکرار می‌شود و از این جهت مالکیتی دائمی و ابدی است.

منابع و مأخذ

۱. ادب، مرتضی، (۱۳۸۶)، مقاله نگاهی به مالکیت زمانی و بررسی قوانین اسپانیا، ماهنامه سردفتران، دوره ششم، شماره ۹۶.
۲. اشرفی، احمد، (۱۳۸۷)، مالکیت زمانی، ج ۱، کتابخانه گنج دانش.
۳. انصاری، مرتضی بن محمد، (۱۴۱۱ ه.ق)، مکاسب، منشورات دارالذخائر، چاپ اول.
۴. آذرتاش آذرنوش، (۱۳۸۱)، فرهنگ معاصر عربی فارسی، نشر نی.
۵. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۸)، حقوق اموال، انتشارات گنج دانش.
۶. حائری، مسعود، (۱۳۷۳)، تحلیلی از ماده ۱۰ قانون مدنی "اصل آزادی قراردادها"، کیهان، چاپ دوم.
۷. حلی، حسن بن یوسف، (۱۴۱۳ ه.ق)، قواعد الاحکام، مؤسسه نشر اسلامی، چاپ اول.
۸. سلیمان حمیم، (۱۳۶۲)، فرهنگ انگلیسی فارسی حمیم، انتشارات فرهنگ معاصر.
۹. شریعتی، سعید، (۱۳۷۸)، مقاله بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان بندی شده، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، سال چهارم، شماره ۹۲.
۱۰. صافی گلپایگانی، لطف الله، (۱۴۱۴ ه.ق)، توضیح المسائل، دارالقرآن الکریم.
۱۱. صفایی، سیدحسین، (۱۳۷۵)، مقالاتی درباره حقوق مدنی و حقوق تطبیقی، انتشارات میزان، چاپ اول.
۱۲. طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، (۱۳۱۷ ه.ق)، حاشیه مکاسب، چاپ سنگی.
۱۳. عطازاده، سعید و پارسا، الهه، (۱۳۹۲)، بررسی ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا، دو فصلنامه علمی - پژوهشی دانش حقوق مدنی، سال دوم، شماره اول.
۱۴. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۶)، قواعد عمومی قراردادها جلد سوم، انتشارات شرکت سهامی انتشار، چاپ دوم.

۱۵. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۶)، قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، انتشارات شرکت سهامی انتشار، چاپ چهارم.

۱۶. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۸)، حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، نشر میزان، چاپ سوم.

۱۷. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۵)، قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، انتشارات شرکت سهامی انتشار، چاپ هفتم.

۱۸. کاظمی نجف آبادی، عباس، (۱۳۸۸)، ماهیت حق خریدار در تایم شر و نهادهای حقوقی ایران، مجله کانون، دوره دوم، شماره ۹۲.

۱۹. نجفی، محمد حسن، (بی تا)، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، دار احیاء التراث العربی، چاپ هفتم.

20. Oxford Advanced Learners Dictionary.2001. Sixth Edition p.1362 Fifth Edition Timeshare: an arrangement in which several people have ownership of a holiday home and agreed to use it each different of times of Timeshare apartment year.
21. Leposky , George , Timeshare Basic from Timesharing Today , p4 and 1; Timeshares (California Department of Real Estate), (available at: <http://secure.dre.ca.gov/public Asp/current Exams.asp>).