

تحلیل ماهیت حقوقی قراردادهای انتقال مالکیت با قید زمانی

(تاریخ دریافت ۱۴۰۵/۰۲/۱۲، تاریخ تصویب ۱۴۰۵/۰۳/۱۲)

طلا لیراوی^۱

کارشناسی ارشد، حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد شیراز، ایران

نازیلا دباغ^۲

دکتری حقوق کیفری و جرم‌شناسی، دانشکده حقوق، واحد بین الملل کیش، دانشگاه آزاد اسلامی، جزیره کیش، ایران

چکیده

مالکیت در نظام حقوقی ایران اصولاً به عنوان حق دائمی و مطلق شناخته می‌شود، با این حال در عمل، قراردادهایی مشاهده می‌شود که به موجب آن‌ها انتقال مالکیت با قید مدت یا زمان معین صورت می‌گیرد. این وضعیت پرسش‌هایی اساسی درباره سازگاری چنین قراردادهایی با اصل دوام مالکیت و ماهیت حقوقی آن‌ها ایجاد می‌کند. مقاله حاضر با رویکردی تحلیلی-توصیفی و با تکیه بر منابع فقهی و مقررات حقوق مدنی ایران، به بررسی ماهیت حقوقی قراردادهای انتقال مالکیت با قید زمانی می‌پردازد. مسئله اصلی پژوهش آن است که آیا می‌توان مالکیت را به طور مستقل و به صورت مقید به زمان منتقل کرد، یا آنکه چنین توافقی‌هایی در واقع در قالب نهادهای حقوقی دیگر همچون حق انتفاع، صلح منافع یا شرط فاسخ قابل توجیه هستند. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که پذیرش مالکیت مدت‌دار با مفهوم سنتی مالکیت که مبتنی بر دوام است، تعارض مفهومی دارد؛ با این حال، با بهره‌گیری از اصل حاکمیت اراده و ظرفیت‌های نهادهایی چون شرط فاسخ یا قراردادهای معین و نامعین، می‌توان تحلیل‌هایی ارائه

^۱ talaLiravi.122@gmail.com

^۲ Nazila.dabagh@yahoo.com



داد که اعتبار عملی این توافقی‌ها را توجیه کند، بدون آنکه لزوماً به شناسایی نوع مستقلى از مالکیت موقت بینجامد. در نهایت، مقاله ضمن تبیین تمایز میان «مالکیت مقید به زمان» و «حقوق عینی محدود»، به این نتیجه می‌رسد که تحلیل صحیح این قراردادها مستلزم بازتعریف دقیق قلمرو اصل دوام مالکیت و تفسیر منعطف از قواعد حاکم بر انتقال اموال است.

واژگان کلیدی: مالکیت مدت‌دار، انتقال مالکیت، اصل دوام مالکیت، حاکمیت اراده، قراردادهای نامعین

مقدمه

برای درک این مسأله که قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان در سیستم حقوقی ایران از چه ماهیتی برخوردارند و آیا امکان پذیرش آن‌ها با توجه به فقه و حقوق اسلامی وجود دارد یا خیر، بررسی آنها در قالب عقود معین و غیر معین امری ضروری به نظر می‌رسد. باید به تحلیل شرایط و شناخت قراردادهایی که تا حدودی به ماهیت قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان نزدیک است، پرداخت و امکان توجیه قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان در قالب آن عقود را مورد بررسی قرار داد. در واقع یکی از راه‌های پذیرش این قراردادهای نوظهور در سیستم حقوقی ایران، وارد کردن آن‌ها در محدوده یکی از عقود معین است و در صورت عدم امکان، به توجیه این قراردادها در قالب عقود غیر معین و ماده ۱۰ قانون مدنی پرداخت. چرا که ممکن است با توجه به پیشرفت جوامع بشری، نیازهای جدیدی به وجود آید که نتوان قراردادهای برطرف کننده آنها را در قالب عقود معین سنتی جای داد. البته باید توجه داشت که برخی مسائل حقوقی جدید که در کشورهای مختلف ظهور می‌یابد؛ ممکن است با سیستم حقوقی کشور ما مطابقت و همخوانی نداشته باشد و این امری مسلم است که هر نظام حقوقی



نمی‌تواند پدیده‌های نوظهور نظام حقوقی دیگر را بدون سنجش و بررسی مورد پذیرش قرار دهد. به گفته یکی از حقوقدانان (شریعتی، ۱۳۸۵: ۴۰) «دانش حقوق که رسالت قانونمند کردن فعالیت‌های فردی و گروهی را در جامعه به عهده دارد، نباید در مقابل پدیده‌های نوپیدا حالت انفعالی و تأثیرپذیری یک طرفه داشته باشد. بنابراین انتظاری بی‌جاست که حقوق کشور بر اساس مسائل مستحدثه و نوپیدا تغییر یابد، بلکه باید هر مسأله جدید و بی‌سابقه را با مبانی مورد قبول و اصول پذیرفته شده فقهی و حقوقی سنجید و چنانچه مغایر آن شناخته شد از اجرا و رواج آن در کشور جلوگیری کرد و گرنه در مسیر قانونمند کردن آن باید کوشید».

۱- مالکیت مقید به زمان در قالب عقود معین

گروهی از عقود و قراردادها که در قانون شرایط و احکام آن‌ها بیان شده است و قانون‌گذار برای آن‌ها نام خاصی در نظر گرفته عقود معین نامیده می‌شوند. شمار این عقود محدود است و قانون‌گذار در رابطه با آن‌ها قواعدی را بیان نموده و چهارچوب آن‌ها را از قبل مشخص کرده. از جمله عقود معینی که تا حدودی به ماهیت و شرایط قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان نزدیکند عبارتند از: شرکت (بند اول)، اجاره (بند دوم)، بیع (بند سوم) و صلح (بند چهارم). البته باید در نظر داشت که در سیستم حقوقی کشور ما در پذیرش قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمانی که متضمن مالکیت عین مال باشد اختلاف وجود دارد و در رابطه با مابقی شیوه‌ها بحثی وجود ندارد.

۱-۱ عقد شرکت و تقسیم منافع به صورت مهایات

برای آنکه بتوان به صورت مهایات، منافع مالی را تقسیم کرد باید مالکیت مشاع بین مالکان متعدد آن مال برقرار شود. چنین مالکیت مشاعی بین مالکان متعدد از طریق شرکت ایجاد می‌شود که از جمله راه‌های اختیاری تحقق شرکت استفاده از عقود همچون عقد شرکت^۱، بیع،

^۱ البته دیدگاه غالبی وجود دارد که در قانون مدنی عقدی به نام عقد شرکت در زمره عقود معین نداریم و چنین عقدی در قالب ماده ۱۰ ق.م. قابل تصور است.



صلح، هبه است. مهایات در اصطلاح عبارت است از توافق دو نفر شریک یا بیشتر بر توزیع منافع حاصله از عین به نسبت سهامی که از عین دارند. (بروجردی عبده، ۱۳۸۱: ۱۴۴). در مواردی که امکان تقسیم عین مال مشاع وجود ندارد و مال مشاع به گونه‌ای است که همه مالکان نمی‌توانند در آن واحد از آن بهره ببرند و تمایل به فروش آن و تقسیم ثمن آن را ندارند؛ می‌توانند از این شیوه برای استفاده از مال، یاری جویند.

تقسیم به مهایات به دو طریق امکان پذیر است که عبارت است از تقسیم به اجزاء (مهایات مکانی) و تقسیم به زمان (مهایات زمانی). تقسیم به اجزاء یا مهایات مکانی در صورتی امکان پذیر است که مال مشاع دارای اجزایی برابر باشد که هر یک از شرکاء در آن واحد بتوانند از آن استفاده ببرند. همچنین، تقسیم به زمان با مهایات زمانی به این صورت است که افزاز منافع بر اساس واحد زمان صورت می‌گیرد. در گذشته از این شیوه برای تقسیم منافع استفاده می‌شد. برای مثال در تقسیم منافع و آب قنات‌ها و نهرها از این روش بهره می‌بردند. (کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۷۵). با توجه به قوانین موجود، این روش مناسب‌ترین راه در میان عقود معین جهت انجام قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمانی است که متضمن مالکیت منافع به تبع عین برای دوره یا مدت زمان مشخص (مالکیت منافع برای دوره با مدت زمان معین همراه با مالکیت عین بدون محدودیت زمانی) است؛ اما این مورد با نوع دیگر قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان همراه با حق مالکیت (مالکیت عین و منافع برای دوره با مدت زمان معین) همخوانی نداشته و تفاوت دارد. مهم‌ترین تفاوتی که می‌توان بیان کرد؛ عبارتند از اینکه مالی که موضوع مهایات واقع می‌شود؛ مشاع است و هر شریک در آن واحد در تک تک اجزای مال مورد نظر شریک و مالک است؛ اما مال موضوع این نوع از قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان مشاع نیست و هر یک از مالکان در محدوده زمانی که در قرارداد او مشخص شده است مالک کل مال محسوب شده و شریک دیگری ندارد. علاوه بر این، در نظرات ارائه شده در جواب سؤالی که توسط اداره حقوقی قوه قضاییه از فقها پرسیده شد؛ بسیاری از آن‌ها حصول نتیجه‌ای مشابه قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان را به شیوه مالکیت مشاع با شرط مهایات در سیستم



حقوقی کشور ما پذیرفته‌اند. برای مثال آیت الله محمد تقی بهجت در پاسخ به سوال اداره حقوقی قوه قضائیه در خصوص حکم فروش یک ملک به چند نفر و به صورت زمانی، بیان می‌دارند: «به نحو ملکیت مشاع در عین و مهایات در استیفای منفعت مانعی ندارد. ولی بنا بر مفروض صحیح نیست.» همچنین آیت الله حسین مظاهری در پاسخ به این سوال بیان می‌دارند: «جایز نیست، زیرا بیع باید قطعی باشد، ولی می‌توان به چهار نفر به طور مشترک فروخت و آن‌ها بعد از فروش به طور زمانبندی، تقسیم کنند.» آیت الله محمد فاضل لنکرانی بیان می‌دارند: «چند نفر می‌توانند چیزی را به صورت مشاع بخرند و در نحوه استفاده از آن به صورت مهایاتی تقسیم کنند. مثلاً ۱۲ نفر یک چیز را به صورت مشاع بخرند و قرار بگذارند هر کدام یک ماه از سال را از آن استفاده کنند بنابراین فروش ملک به صورت زمانی به نحو مشاع تصویر صحیح فقهی به طوری که جمیع آثار بیع بر آن مترتب شود، ندارد.»^۱ همچنین نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه هم بر همین نتیجه استوار است؛ به این صورت که بیان شده است: «آنچه در این بند از استعلام آمده؛ در حقوق ایران در قوانین جاریه پیش بینی نشده است و سابقه ندارد ولی در حقوق کشورهای اروپایی و آمریکایی مطرح و تجویز شده است. در ایران هم با قوانین موجود اگر چند نفر به شرکت، منزلی را بخرند و توافق کنند که در هر فصل سال یک نفر از آن‌ها از آن استفاده نماید بلا اشکال است و با تصویب قانون به وسیله قوه مقننه ممکن است ضوابط آن مشخص شود.» (اشرفی، ۱۳۸۹: ۱۲۹) در عمل دیده شده که شرکت مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران ایران از بیع مشاع مشروط به مهایات استفاده می‌کند. به این صورت که این شرکت ویلاهای خود را به صورت مشاع به تعداد هفته‌های یک سال به پنج‌جا و دو نفر می‌فروخت و در ضمن عقد بیع شرط می‌کرد که هر یک از مالکان مشاع در هفته مشخصی از سال، حق انتفاع از ویلا را داشته باشند.

^۱ مرکز تحقیقات فقهی قوه قضائیه، مجموعه آرای فقهی قضایی در امور حقوقی، ۱۳۸۱، ج ۱، ص ۴



۲-۱ - عقد اجاره

یکی دیگر از عقود که شباهت بسیاری با قراردادهای موجد مالکیت مفید به زمان دارد؛ عقد اجاره است؛ چرا که هر دو عقود تملیکی و معوض هستند. عقد اجاره دارای خصوصیات است که عبارتند از: تملیکی بودن، معوض بودن و موقتی بودن و لازم بودن. (کاتوزیان، ۱۳۷۶: ۱۲۳) سایر خصوصیات عقد اجاره نیاز به توضیح ندارد؛ اما در رابطه با موقتی بودن باید گفت: اجاره عقدی موقتی است؛ چرا که تعیین مقدار منفعت به وسیله مدت مشخص می شود. به همین دلیل در مواردی مانند مواد ۵۰۷ و ۵۱۴ که تعیین مقدار منفعت از طرق دیگر امکان پذیر است تعیین مدت ضروری نیست. برای لزوم موقت بودن عقد اجاره دو دلیل ارائه شده است (اشرفی، ۱۳۸۹: ۱۳۰) که عبارتند از: اولاً، دائمی بودن وصف مالکیت عین است نه مالکیت منفعت^۱. چرا که اگر مالکیت منفعت عینی برای همیشه به فردی منتقل شود؛ مالکیت عین و آثار آن بسیار کمرنگ می شود به طوری که عرفاً تمیز مالکیت عین و منافع دشوار و غیر ممکن می شود. ثانیاً، مقدار منفعت در عقد اجاره به وسیله تعیین بازه زمانی مشخصی معلوم می شود و در صورت موقت نبودن؛ مورد معامله مجهول می شود. قراردادهای موجد مالکیت مفید به زمان به سه نوع عمده تقسیم می شوند که یکی از آنها مالکیت مفید به زمان اجاره‌ای است. پس قراردادهای موجد مالکیت مفید به زمان اجاره‌ای را می توان در قالب عقد اجاره در حقوق کشور ما منعقد کرد؛ اما در رابطه با قراردادهای موجد مالکیت مفید به زمانی که همراه با حق مالکیت بر عین هستند، نمی توان از عقد اجاره استفاده کرد. چرا که دلیل عمده‌ای که منجر به وجود آمدن قراردادهای موجد مالکیت مفید به زمان اجاره‌ای شده، استفاده موقتی از منافع مورد اجاره و عدم انتقال عین است. عقد اجاره از جمله عقود است که دارای وصف موقتی بودن است و نه تنها عنصر زمان باعث بطلان آن نمی شود بلکه شرط صحت آن محسوب می شود. به همین دلیل توقیت استفاده از منافع در بازه‌های زمانی مشخص در چند

^۱ البته در رابطه با وصف دوام مالکیت تردید وجود دارد.



سال امکان پذیر است و مشکلی که سایر عقود با آن روبه‌رو می‌شدند؛ در این مورد وجود ندارد. اما آنچه که عرف از قرارداد اجاره انتظار دارد استفاده لا ینقطع و مداوم از مورد اجاره در طول سال است. لذا، استفاده منقطع و متناوب از مورد اجاره را باید به صورت شرطی در ضمن عقد اجاره گنجانند و بدین صورت، منافعی که در برهه‌های زمانی مشخص و متناوب به مالکیت فرد در می‌آید؛ تعیین کننده زمان در ضمن عقد اجاره است. چنین شرطی بنا به مقررات قانون مدنی و عموماً آیات «یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود» و «اوفوا بالعهد ان العهد کان مسئولا» و حدیث نبوی «المسلمون عند شروطهم» (اشرفی، ۱۳۸۹: ۱۳۲) و اصل حاکمیت اراده صحیح و مورد قبول است. علاوه بر این در استعلام صورت گرفته^۱ در خصوص نظر فقها در رابطه با مشروعیت قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان دیده شده است که برخی از فقها قائل به انعقاد قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان در قالب عقد اجاره هستند. برای مثال آیت الله ناصر مکارم شیرازی بیان می‌دارند که چنین قراردادهایی «جایز نیستند؛ ولی اگر به صورت اجاره باشد صحت آن بعید نیست». همچنین آیت الله صافی گلپایگانی بیان می‌دارند که «فروش ملک به صورت مذکور شرعی نیست ولی اجاره اشکال ندارد. والله العالم». آیت الله سید علی سیستانی قائل به این هستند که «فروش به زمان محدود نمی‌شود ولی می‌توان آن را در هر فصل به یک نفر اجاره داد و اجاره موجب تملیک همه منافع است». همچنین آیت الله حسین نوری همدانی در این زمینه بیان می‌دارند که «جایز نیست و در این قبیل موارد که اشخاص متعدد از ملک دیگری فایده می‌برند، اگر بدون پول و رایگان باشد عاریه است و اگر در برابر پرداخت پول باشد اجاره و یا مصالحه است». اما بنا به تحقیقات صورت گرفته، اظهار شده است که در ایران علیرغم وجود این بستر برای انعقاد قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان، بسیاری از قراردادهای صورت گرفته در این قالب نبوده و تقریباً می‌توان گفت که از این شیوه استفاده نشده. چرا که شرکت‌های فعال در این زمینه به دلیل استهلاک فوری ملک به دنبال مصرف کنندگان دائمی هستند. (اشرفی، ۱۳۸۹: ۲۷). البته قرارداد موجد مالکیت مقید به

^۱ مرکز تحقیقات فقهی قوه قضاییه، مجموعه آرای فقهی و قضایی صاحب نظران و مراجع تقلید، ۱۳۸۱، ص ۴



زمان اجاره‌ای، دقیقاً همان عقد اجاره در نظام حقوقی ما نیست و به طور کامل تابع مقررات موجر و مستأجر نیستند. چرا که برخی از وجوه تفاوت بین این دو دیده شده است. به این صورت که اولاً، احکام و قواعد حاکم بر روابط طرفین را، توافق بین آن‌ها تعیین می‌کند نه مواد قانونی. ثانیاً، قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان به این نحو تنها شامل استفاده از اماکن تفریحی می‌شود؛ اما عقد اجاره مفهومی عام دارد. با وجود همه این تفاوت‌ها، اگر در سیستم حقوقی کشور ما، قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمانی که تنها مستلزم مالکیت بر منافع هستند در قالب عقد اجاره منعقد شوند؛ نمی‌توان آن‌ها را باطل دانست. چرا که با توجه به اصل حاکمیت اراده، اصل اباحه قرار داده‌ها، اصل لزوم و اصل صحت قابل توجیه هستند.

۳-۱ عقد بیع

عقد بیع سرآمد عقود تملیکی است که بسیاری از قراردادهایی که مستلزم مالکیت عین هستند در قالب عقد بیع منعقد می‌شوند. یک نمونه از قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان مستلزم مالکیت بر عین املاک و آپارتمان‌های واقع در اماکن تفریحی به صورت متناوب و دوره‌ای در طول چند سال است؛ به همین دلیل شباهت بسیاری بین قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان و عقد بیع وجود دارد. به‌طوری که بسیاری از حقوقدانان در پی راهی هستند تا قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان را در قالب عقد بیع توجیه کنند. اما، یکی از خصوصیات عقد بیع که در متن صریح قانون به آن اشاره‌ای نشده است؛ وصف دوام عقد بیع است. عرف جامعه قائل به دوام عقد بیع است؛ یعنی آنچه که جامعه از عقد بیع انتظار دارد این است که مالکیت مبیع برای همیشه به خریدار منتقل شود. تا زمانی که به خواست خود او و یا به موجب یکی از اسباب ناقله قانونی به دیگری منتقل شود. اما در این خصوص بین فقها اجماعی وجود ندارد و برخی قائل به وجود وصف دوام در عقد بیع هستند و برخی دیگر قائل به دوام عقد بیع نیستند. عقد بیع به قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان شباهت زیادی دارد ولی در رابطه با وصف دوام عقد بیع با مشکل رو به رو می‌شویم و به این صورت که تردید حاصل می‌شود که آیا می‌توان قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمانی که مستلزم مالکیت عین هستند را در قالب



عقد بیع منعقد کرد؟ در این رابطه به یک جواب واحد نرسیده‌ایم. برخی از حقوق‌دانان قائل به این هستند که وصف دوام از اوصاف اساسی عقد بیع و برخی دیگر نظر مخالف دارند.

بسیاری از فقها و حقوق‌دانان^۱ به تبعیت از قانون مدنی فرانسه وصف دوام را یکی از اوصاف اساسی عقد بیع دانسته‌اند. به این صورت که قراردادی که دوام مالکیت در آن وجود نداشته باشد را به هیچ عنوان بیع تلقی نمی‌کنند. در حقیقت، زمانی که بیعی منعقد می‌شود؛ فرد برای همیشه مالک مال محسوب می‌شود و تا زمانی که او اراده نکرده است؛ مملوک از ملکیتش خارج نمی‌شود و خروج مملوک از ملکیت مالک نمی‌تواند وابسته به اجل معینی باشد. اما صرف نظر از اختلافی که در رابطه با دوام مالکیت وجود دارد؛ چیزی که در رابطه با انعقاد مالکیت مقید به زمان در قالب عقد بیع مسلم است این است که آنچه که عرف بیع می‌نامد؛ موردی است که مالکیت عین به طور دائم به فرد منتقل شود نه آنکه برای مالکیت قید زمان وجود داشته باشد. چنین قراردادی اگر صحیح هم باشد بیع نامیده نمی‌شود. در تأیید این مدعا می‌توان به ماده ۲۲۴ قانون مدنی استناد کرد که بیان می‌دارد «الفاظ عقود محمول است بر معانی عرفیه» و عرف، قراردادی را بیع می‌نامد که دوام داشته باشد. در واقع، بیع دارای حقیقت شرعیه و متشرعه نیست که شارع مقدس آن را تأسیس کرده باشد؛ بلکه بیع مفهومی عرفی است که شارع تنها آنچه را که از زمان گذشته تحت عنوان بیع وجود داشته امضاء نموده است. (خمینی، ۱۴۱۸: ۵۹۳). بنابراین برای شناخت بیع و انواع آن باید به عرف مراجعه نمود که برای مثال، آیا بیع موقت جزء مفهوم عرفی بیع محسوب می‌شود یا خیر؟ در جواب می‌توان گفت که عرف چنین عقدی را بیع نمی‌داند. نتیجه اینکه انعقاد قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان در قالب عقد بیع، بعید به نظر می‌رسد. چرا که از آنجا که بیع مفهومی عرفی است برای شناخت آثار و احکام بیع باید به عرف مراجعه کرد و بدیهی است که آنچه عرف به عنوان عقد بیع در نظر دارد قراردادی است که منجر به یک مالکیت همیشگی می‌شود و فرد مالک

^۱ ابو السعود، رمضان، الوجیز فی الحقوق العینیة الأصلیة، ۱۴۱۹، ص ۲۹؛ زنوح، حسن علی، الحقوق العینیة الأصلیة، ۱۴۲۱، ص ۲۹؛ به نقل از امامی، ۱۳۸۸، ص ۲۳. کاتوزیان، ۱۳۸۰، ص ۱۰۴؛ السنهوری، ۱۴۲۱، ص ۵۳۴.



می‌تواند هر گونه تصرف و استفاده‌ای را از ملک خود ببرد؛ حتی می‌تواند آن را تخریب کند. همچنین در جواب استفتایی که مرکز تحقیقات فقهی قوه قضاییه در سال‌های ۱۳۷۷ و ۱۳۸۲ از جمعی از فقیهان و مراجع تقلید به عمل آورد؛ برخی از آن‌ها انعقاد این معامله را در قالب بیع، بعید می‌دانند و برخی دیگر تحقق آن را در قالب بیع جایز می‌دانند. در استفتاء صورت گرفته در سال ۱۳۷۷ تنها آیت الله سید عبدالکریم موسوی اردبیلی تحقق این نوع معاملات را در قالب عقد بیع بعید ندانسته‌اند اما حضرات آیات لطف الله صافی گلپایگانی، ناصر مکارم شیرازی، محمد فاضل لنکرانی، محمد تقی بهجت جواد تبریزی، حسین نوری همدانی، سید علی خامنه‌ای، سید علی سیستانی تحقق این گونه از معاملات را جایز ندانسته‌اند. اما در استفتاء صورت گرفته در سال ۱۳۸۲ تعداد موافقان افزایش یافت. به این ترتیب که حضرات آیات ناصر مکارم شیرازی، محمد فاضل لنکرانی و آیت الله سید عبدالکریم موسوی اردبیلی تحقق این قرارداد را در قالب عقد بیع جایز دانسته‌اند و حضرات آیات محمد تقی بهجت، جواد تبریزی، حسین نوری همدانی، سید علی سیستانی و لطف الله صافی گلپایگانی آن را نامشروع دانسته‌اند.^۱

۴-۱ عقد صلح

یکی از عقود معین که از قابلیت انعطاف پذیری بالایی برخوردار است و قابلیت آن را دارد. که بسیاری از معاملات، در قالب آن منعقد شود؛ عقد صلح است. به همین دلیل بسیاری از حقوقدانان قائل به این هستند که قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان را می‌توان در قالب عقد صلح منعقد کرد. در عمل هم دیده شده است که بسیاری از شرکت‌های فعال در زمینه مالکیت مقید به زمان در ایران، این شیوه را جهت انعقاد قراردادهای خود مناسب دیده‌اند. در زمینه دامنه و گستره اعمال عقد صلح می‌توان گفت که انواع معاملات و عقود، اعم از عقود معین (غیر از نکاح) و غیر معین و حتی ایقاعات را می‌توان در قالب عقد صلح منعقد نمود. چرا که استفاده از لفظ معاملات در ماده ۷۵۸ و ۷۵۲ ق.م. بیانگر این گستردگی است همچنین ماده

^۱ مرکز تحقیقات فقهی قوه قضاییه، مجموعه آرای فقهی قضایی در امور حقوقی، ۱۳۸۱، ج ۱، ص ۹.



۷۵۴ ق.م. هم مؤید این ادعاست. البته برخی هم تنها قائل به انعقاد عقد صلح در قالب عقود معین هستند. تنها خط قرمز در زمینه انعقاد عقد صلح را، صلح بر امری غیر مشروع دانسته‌اند. در حقیقت گستردگی و دامنه شمول عقد صلح به حدی است که به آن لقب «سید العقود و الاحکام» داده‌اند. (قدس گویا، ۱۳۸۱: ۱۲۶) به عبارتی دیگر به دلیل محدود نبودن موضوع عقد صلح، می‌توان هر گونه قراردادی را تا وقتی که به احکام قانونگذار لطمه نزند، تحت عنوان عقد صلح منعقد کرد و به این صورت، عقد صلح تبدیل به قالبی وسیع تر از همه عقود معین می‌شود. از آنجا که قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان، سه شیوه متفاوت دارد که در برخی مالکیت عین و منافع به طور همزمان و در برخی دیگر تنها مالکیت منافع و در برخی دیگر حق انتفاع از ملک به دیگری منتقل می‌شود؛ به بررسی هر یک از این شیوه‌ها در قالب عقد صلح می‌پردازیم. قبل از بررسی این سه شیوه باید یادآور شد که در اولین استعلام صورت گرفته از فقها، آیت الله حسین نوری همدانی در پاسخ به سوال در بخش عقود فروش ملک به صورت زمانی به چند نفر چه حکمی دارد؟» بیان می‌دارند که «جایز نیست و در این قبیل موارد که اشخاص متعدد از ملک دیگری فایده می‌برند، اگر بدون پول و رایگان باشد عاریه است و اگر در برابر پرداخت پول باشد اجاره و یا مصالحه است.» (بینایی، ۱۳۸۴: ۱۵۷) در استعلام دوم در پاسخ به سوال «...ب) با توجه به عدم تبعیت عقد صلح در احکام و شرایط از سایر عقود آیا می‌توان قرارداد یاد شده را در قالب عقد صلح ابتدایی منعقد کرد؟» آیت الله محمد تقی بهجت بیان می‌دارند که «مانعی ندارد». آیت الله سید علی سیستانی بیان می‌دارند که «می‌توان صلح این معامله را ایقاع کرد». آیت الله لطف الله صافی گلپایگانی بیان می‌دارند که «صلح نیز صحیح نیست. والله عالم». آیت الله حسین نوری همدانی بیان می‌دارند «بلی». همچنین آیت الله سید عبدالکریم موسوی اردبیلی بیان می‌دارند که این معامله را به عنوان بیع یا صلح یا عقد مستقل می‌توان محقق ساخت و از نظر شرعی اشکالی ندارد... اما هنگام معامله باید برای استفاده هر یک از افراد ضوابطی تعیین شود تا موجب اختلاف نگردد».



۴-۱-۱ صلح مقید به زمان عین

مزیت عقد صلح بر این است که در آن مشکل موجود در عقد بیع وجود ندارد. چراکه، عرف اقتضای دوام عقد صلح را ندارد و به راحتی امکان توقیت عقد صلح وجود دارد. علاوه بر این، عقد صلح بسیاری از شرایط عقد بیع را ندارد. تنها مسأله‌ای که باقی می‌ماند این است که در فقه امامیه بر سر مالکیت موقت عین اختلاف نظر وجود دارد. گروهی آن را جایز می‌دانند و گروهی دیگر چنین مالکیتی را مشروع نمی‌دانند؛ اما از نظر حقوقی مشکلی در این زمینه وجود ندارد. چراکه، عقد صلح به دلیل گستره وسیعی که دارد و با توجه به مواد ۷۵۲ و ۷۵۴ و ۷۵۸ قانون مدنی این قابلیت را دارد که اثر تملیک عین به عوض را در برهه‌های زمانی که از قبل تعیین شده؛ فراهم آورد. درست است که می‌توان این قرارداد را در قالب صلح منعقد کرد؛ در عمل دیده شده است که در بسیاری از موارد از عقد صلح مقید به زمان منافع بیش از عقد صلح مقید به زمان عین استفاده می‌شود. چرا که در ایران در زمینه کنترل هتل‌ها و ورود و خروج مسافران قوانین خاصی وجود دارد که هتلداران موظف به رعایت آن‌ها هستند و در صورتی که عین هتل به فرد دیگری منتقل شود، دیگر در کنترل هتلدار نیست. این مخالف ماده ۲۵ از آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آن‌ها مصوب ۱۳ اردیبهشت ۱۳۶۸ است.

۴-۱-۲ صلح مقید به زمان منافع

تملیک موقت منافع در برابر عوض اثر خاص عقد اجاره است و همچنین در قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان اجاره‌ای^۱ در حقوق انگلیس نیز همین نتیجه حاصل می‌شود. انعقاد قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان اجاره‌ای در قالب عقد اجاره در حقوق ایران بر خلاف عقد بیع، مشکل اساسی ندارد. ولی باید در نظر داشت که عقد اجاره دارای شرایط و قوانین و احکامی چون قانون روابط موجر و مستأجر است که رعایت آن‌ها برای قراردادهای موجد

^۱ Leasehold



مالکیت مقید به زمان مورد نیاز نیست؛ چرا که برای مثال، روابط مالکین مقید به زمان در حقوق انگلیس، اغلب با توافق بین یکدیگر تنظیم می‌شود. علاوه بر این معمولاً در کشور ما عقد اجاره برای برهه‌های زمانی یک ساله یا دوساله و به صورت پیوسته بسته می‌شود و انعقاد عقد اجاره به صورت منقطع و متناوب برای یک دوره زمانی چندین ساله، نامانوس می‌باشد ولی از لحاظ حقوقی چنین قراردادی صحیح است، چرا که در عقد اجاره تعیین زمان شرط صحت آن است و حال فرد می‌تواند بر اساس اصل آزادی اراده، زمان استفاده خود را به صورت متناوب و دوره‌ای انتخاب کند. با توجه به توضیحات بالا، می‌توان با انعقاد قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان اجاره‌ای در قالب صلح منافع از مشکلات مذکور در رابطه با انعقاد قرارداد موجد مالکیت مقید به زمان در قالب عقد اجاره رهایی یافت و از آزادی عمل بیشتری برخوردار شد. در رابطه با مشروعیت فقهی این قبیل از قراردادهای مانعی وجود ندارد. چرا که توقیت مالکیت منافع اثر عقد اجاره و مورد قبول فقها می‌باشد و از لحاظ حقوقی هم با استناد به مواد ۷۵۲، ۷۵۴ و ۷۵۸ قانون مدنی، صلح مقید به زمان منافع توجیه قانونی می‌یابد. در عمل دیده شده است که دو شرکت نارنجستان زیبای شمال و مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران ایران که از جمله شرکت‌های فعال در زمینه مالکیت مقید به زمان هستند از صلح منافع برای واگذاری منافع سوئیت‌های ویلایی خود به صورت مقید به زمان استفاده می‌کنند. البته شرکت مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران در ابتدا قراردادهای خود را به صورت بیع مشاع مشروط به مهیایات منعقد می‌کرد؛ ولی چند سال پیش شیوه مورد استفاده خود را تغییر داد و هم اکنون قراردادهای خود را در قالب صلح منافع منعقد می‌کند.

۴-۱-۳ صلح مقید به زمان حق انتفاع

جهت بررسی صلح مقید به زمان حق انتفاع نیاز به شناخت حق انتفاع و شرایط آن است؛ به همین دلیل در ابتدا به توضیحی مختصر در خصوص حق انتفاع می‌پردازیم. بر اساس ماده ۳۰ قانون مدنی «حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاص ندارد استفاده کند». بنابراین در اصطلاح حقوقی، حق



انتفاع به حقی گویند که مجوز بهره‌وری از مال غیر، بدون مالکیت عین یا منافع را فراهم می‌آورد و در لغت به معنای حق استفاده می‌باشد. بنابراین در حق انتفاع، فرد می‌تواند از منافع مال استفاده کند ولی مالک آن منافع نمی‌شود و تفاوت اساسی مالکیت منافع و حق انتفاع در همین است. به همین دلیل گفته شده است که حق انتفاع درجه‌ای ضعیف‌تر از مالکیت منافع است و حق انتفاع را یکی از شاخه‌های مالکیت دانسته‌اند که در اثر عمل حقوقی می‌تواند از آن جدا شده و به دیگران تعلق یابد. (کاتوزیان، ۱۳۸۹: ۵۲) باید توجه داشت که موضوع حق انتفاع باید به گونه‌ای باشد که با استیفاء از آن، باقی بماند. بنابراین مالی که پس از استفاده از بین می‌رود نمی‌تواند موضوع حق انتفاع واقع شود و منقول یا غیر منقول و مشاع یا مفروز بودن آن تفاوتی ندارد.

با توجه به توضیحات بالا و اینکه حق انتفاع نوعی اباحه تصرف است، توقیت آن به زمان بلامانع است؛ چرا که مالک می‌تواند بدون هیچ محدودیتی استفاده مباح له را به برهه‌های زمانی مشخص، محدود کند. همچنین یکی از انواع مالکیت مقید به زمان متضمن انتقال حق انتفاع به فرد است و هیچ گونه مالکیتی برای فرد در عین و منافع حاصل نمی‌شود؛ به همین دلیل برخی از حقوق‌دانان (نجف آبادی، ۱۳۸۷: ۲۲) مالکیت مقید به زمان را نوعی حق انتفاع دانسته‌اند. البته باید توجه داشت که حق انتفاع تنها نوعی از قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان را پوشش می‌دهد و انواع دیگری هم وجود دارد که در قالب حق انتفاع قابلیت توجه ندارد؛ چرا که آن دو نوع دیگر متضمن مالکیت عین و مالکیت منافع هستند. همچنین در خصوص صحت انعقاد عقد صلح مقید به زمان حق انتفاع، می‌توان گفت که محدودیتی وجود ندارد. البته این در صورتی قابل پذیرش است که قائل به صحت این نظر شد که همه عقود معین و غیر معین را می‌توان در قالب عقد صلح منعقد کرد؛ چرا که در این زمینه اختلاف است که برخی تنها انعقاد عقود معین را در قالب عقد صلح، صحیح می‌دانند.



۲ - مالکیت مقید به زمان در قالب عقود نامعین

عقود نامعین از جمله عقود هستند که برای انعقاد آنها نیاز به قالب‌های خاصی مانند بیع و اجاره و غیره وجود ندارد. در حقیقت به هر قرارداد خصوصی که نام معین نداشته باشد و در قالب ماده ۱۰ ق.م. منعقد شود و از قواعد عمومی قراردادها پیروی کند، عقد نامعین گویند. حال برای بیان این مسأله که آیا امکان انعقاد قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان در قالب عقود نامعین وجود دارد یا خیر، در ابتدا باید سیر تکاملی اصل آزادی قراردادها را بررسی نمود و در نهایت امکان انعقاد قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان را در قالب عقود نامعین مورد تحلیل قرار داد.

۱-۲ سیر تکاملی اصل آزادی قراردادها

در حدود قرن هیجدهم افکار و عقاید حقوقدانان مبتنی بر این بود که از یک سو تعهدات را بر مبنای حقوق فطری می‌دانستند و از سوی دیگر، آزادی را دوی همه دردها تلقی می‌کردند. به این ترتیب زمینه ظهور مکتب لیبرالیسم در قرن نوزدهم فراهم آمد که از نتایج عمده آن، تحولات علمی و صنعتی بود که جهان را تکان داد. از جمله این تحولات در عرصه علم حقوق، به رسمیت شناختن اصل حاکمیت اراده بود که به این صورت، منشأ همه تعهدات، عقد و قرارداد محسوب می‌شد. (بهرامی احمدی، ۱۳۸۶: ۳۹) اما در ایران باستان، اصل آزادی قراردادها دیده نمی‌شد. چرا که پس از فتح بابل به دلیل اقتباس قوانین بازرگانی ایران از قانون بابل که تنها عقود بیع و اجاره و همه را به رسمیت می‌شناخت؛ عمده قراردادها، در همین قالب‌ها منعقد شد. اما به تدریج با تصویب قانون اجرای لایحه قانون مدنی تا زمان اعلام رأی قطعی کمیسیون پارلمانی عدلیه، مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ مجلس شورای ملی، اصل حاکمیت اراده در حقوق ایران مورد شناسایی قرار گرفت. (حائری، ۱۳۷۳: ۲۰) در این زمان بین حقوقدانان و فقها بحثی وجود داشت مبنی بر اینکه آیا تنها عقود معین می‌توانند بستری برای بروز توافقات طرفین قرارداد باشند یا آنکه قائل به اصل آزادی قراردادها شویم و از این طریق توافقات و



پیمان‌های خود را بدون هیچ حد و مرزی در قالب قراردادهای خصوصی متبلور سازیم و بسیاری از ضرورت‌ها و نیازهای اجتماعی بشر را برآورده کنیم. در این میان بسیاری قائل به رسمیت شناختن این اصل هستند و به عنوان دلیل به آیه اول سوره مائده استناد می‌کنند که می‌فرماید: «یا ایها الذین آمنوا افوا بالعقود» و آن را مطلق می‌دانند. به عبارت دیگر، دایره شمول این آیه را به تمام عقود و قراردادهایی که مخالف شرع نباشد؛ گسترش می‌دهند.

(یزدی، ۱۴۲۲: ۳۱۵) و در مقابل گروهی دیگر معتقدند که آیه مزبور تنها شامل عقود معین می‌شود. اما می‌توان گفت که با توجه به پذیرش عقد صلح از سوی بسیاری از فقهاء، اصل حاکمیت اراده کم و پیش مورد قبول همه فقهاء است. در نهایت، علیرغم نظر مشهور فقهاء و نویسندگان قانون مدنی مبنی بر عدم پذیرش اصل آزادی قراردادهای، قانونگذار ماده ۱۰ قانون مدنی را که بیانگر اصل آزادی قراردادهاست، تصویب نمود و بدین نحو تمام اختلافات و گفتگوها در خصوص این مسأله به پایان رسید. تصویب اصل آزادی قراردادهای در حقوق مدنی نتایج و اثراتی (بهرامی احمدی، ۱۳۸۶: ۴۱) دارد که عبارتند از: الف- آزادی افراد در انعقاد و عدم انعقاد قرارداد؛ ب- آزادی در تعیین مفاد قرارداد؛ ج- آزادی در انتخاب طرفین قرارداد؛ د- آزادی طرفین در انتخاب شکل قرار داد؛ ه- الزام طرفین به رعایت مفاد قرارداد و عدم امکان تغییر مفاد قرارداد حتی توسط دادگاه؛ و- آثار عقد تنها به کسانی که آن را منعقد کرده‌اند؛ محدود می‌شود و جزء در موارد استثنایی تحمیل اراده بر دیگری امکان‌پذیر نیست؛ ز- عقد با تراضی است و تشریقاتی ندارد. نکته مهمی که برخی از حقوق‌دانان (هنری، ۱۳۸۹: ۱۵۶). مورد توجه قرار داده‌اند؛ در رابطه با تفاوت اصل آزادی قراردادهای و اصل حاکمیت اراده است. ایشان قائل به این مسأله هستند که اصل حاکمیت اراده و آزادی قراردادهای یکی نیستند و اینکه برخی از محققین این دو را یکی می‌دانند؛ درست نیست. شباهت عمده این دو اصل در این است که در مفهوم هر دو، اراده و خواست انسان وجود دارد ولی تفاوت آن‌ها در متعلق خواست و اراده انسان است. در واقع، زمانی که از خواست و اراده انسان بدون هیچ محدودیتی سخن رود، جای بحث از اصل حاکمیت اراده است اما زمانی که



خواست و اراده انسان در محدوده انعقاد قرارداد باشد، جای بحث از اصل آزادی قراردادها می‌باشد. به تعبیر دیگر، اصل آزادی در قراردادها همان «حاکمیت اراده در اعمال حقوقی» است نه «حاکمیت اراده» به تنهایی ایشان نسبت بین این دو اصل را عموم و خصوص مطلق دانسته‌اند و اصل آزادی قراردادها را از مصادیق اصل حاکمیت اراده به حساب می‌آورند.

بند دوم- انعقاد قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان در قالب عقود نامعین

اکثر حقوقدانان در رابطه با انعقاد قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان در قالب عقود غیر معین و بنا به قرارداد خصوصی نظر واحدی دارند. آن‌ها به دلیل وجود ماده ۱۰ قانون مدنی و اصل آزادی قراردادی چنین عقودی را صحیح می‌دانند. اما برخی ضمن اینکه چنین عقدی را بلا اشکال می‌دانند؛ قیدی می‌آورند که مشروعیت مالکیت موقت را شرط می‌دانند. البته باید در این زمینه توجه داشت که در رابطه با عدم مشروعیت مالکیت موقت اجماعی وجود ندارد و تنها اختلاف نظرهایی از سوی برخی از فقها مطرح شده که عمدتاً دلایل آنها ضعیف است^۱ و نباید سرنوشت موضوعات مستحدثه را به یک امر اختلافی ارجاع نمود.^۲ (هنری، ۱۳۸۹: ۱۵۷) بسیاری از فقها^۱ در رابطه با این موضوع که آیا عقود، توقیفی^۲ هستند یا می‌توان قراردادهایی غیر از عقود معین را مشروع دانست؟ بیان داشته‌اند که می‌توان برای مشروعیت دادن به این عقود جدید به عمومات ادله صحت عقود استناد جست. به این صورت آیت الله محمد یزدی در پاسخ به سوال صورت گرفته پیرامون امکان انعقاد بیع زمانی، بنا به همین استدلال عمل می‌کند. «قال تعالی: {لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ}^۳ همانطور که آیت الله خمینی (ره) فرموده‌اند: ظاهر آیه شریفه تقابل حق و باطل است و تجارت به عنوان مصداق حق ذکر شده و ملاک حق و باطل در معاملات عرف و عقلاء است، مگر آن که

^۱ منظور از عقود توقیفی این است که عقود شرعی منحصر به عقود معین هستند.

^۲ سوره نساء، آیه ۲۹



شارع به طور خاص آن را باطل یا حرام اعلام کرده باشد، مثل ربا که فرموده: ﴿احل الله البيع و حرم الربا﴾^۱، و معاملات از نظر شرع امضایی است نه تأسیسی و تعبدی، و حق در برابر باطل در معاملات اختصاص به معاملات متداول و جاری ندارد، که اگر معامله جدیدی حسب شرایط زمان به وجود بیاید، که حتی هیچ یک از عناوین فعلی معاملات بر آن صدق نکند و عقلاً آن را حق می‌دانند، و شارع به طور خاص یا عام آن را رد نکرده باشد، صحیح و معتبر و ممضی خواهد بود. مثل بیمه در اشکال گوناگون آن. با توجه به این مقدمه، بیع زمانی که در فرض سوال آمده یک معامله صحیح و عقلایی است که خریدار نسبت به ملک در آن فصل مالک است و هر نوع انتفاع مالکانه می‌تواند ببرد، از استفاده شخصی یا فروش یا اجاره به غیر و... چه آن که صدق بیع و مبادله به مال بر آن باشد یا نه...»

در نتیجه به نظر می‌رسد که انعقاد قرارداد موجد مالکیت مقید به زمان در قالب عقود نامعین کاملاً بلا اشکال است؛ چرا که با تصویب ماده ۱۰ قانون مدنی این مسأله رواج یافت که لازم نیست تمام قراردادها در قالب عقود معین منعقد شوند بنابراین در مواقعی که عقدی، مطابق توافق طرفین قرارداد، بدون مخالفت با شرع و قانون منعقد شود؛ می‌تواند در قالب ماده ۱۰ ق.م. مشروعیات یابد. در واقع اصولی همچون اصل حاکمیت اراده، اصل صحت اصل اباحه قراردادها و اصل لزوم قراردادها می‌تواند توجیه‌گر این گونه از معاملات باشد. چرا که افراد بنا به آزادی اراده می‌توانند هر قراردادی را که مایل باشند منعقد کنند و باید قول و عمل افراد یا اعمال حقوقی آن‌ها بر صحت حمل شود (بهرامی احمدی، ۱۳۸۸: ۱۶۷) و در نهایت چنین معامله‌ای لازم و مباح محسوب می‌شود. در حقیقت، عقود نامعینی بر طبق ماده ۱۰ قانون مدنی مورد پذیرش قرار می‌گیرند که دارای شرایطی باشند که عبارتند از: عقلایی بودن، غرری نبودن و عدم وجود مخالفت صریح با قانون.

^۱سوره بقره، آیه ۲۷۵



در رابطه با عقلایی بودن باید گفت که استقبال صورت گرفته از قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان در جوامع مختلف، حاکی از عقلایی بودن آنهاست. همچنین، وجود عنصر زمان در این قراردادها تعیین کننده مقدار موضوع قرارداد می‌باشد و به این صورت قرارداد از غرری بودن دوری می‌کند. در نهایت باید گفت که قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان به دلیل عدم وجود منع قانونی در رابطه با آنها نه تنها مخالف صریح قانون نیستند بلکه بر طبق ماده ۳۰ قانون مدنی مالک می‌تواند «هرگونه تصرفی در مایملک خویش» انجام دهد. به عنوان نتیجه می‌توان بیان داشت که در حال حاضر که قانون خاصی در رابطه با مالکیت مقید به زمان در ایران وجود ندارد، بهترین راه عملی کردن این قراردادها در قالب ماده ۱۰ ق.م است که قوانین حاکم بر آنها قواعد عمومی قراردادها است. به این صورت علیرغم اینکه برخی از عقود معین را هم برای انعقاد این گروه از معاملات مناسب دانستیم، بهتر است که این قالب مرجع دانسته شود. چرا که به این طریق از بسیاری از بند و قیودی که عقود معین به همراه دارند؛ رهایی می‌یابیم. با استفاده از این شیوه دیگر مشکل موجود در بیع پیش نمی‌آید که چنین قراردادی صدق عنوان عرفی با بیع نداشته باشد. چرا که دیگر موضوعات در قالب عقود معین منعقد نمی‌شود. این عقود دارای شرایط و حمایت‌های ویژه‌ای در رابطه با مشتری هستند که می‌توان در قالب ماده ۱۰ قانون مدنی برخی از این شرایط و حمایت‌ها را فراهم نمود. اما راهکار عملی و ساده‌تری که با استفاده از آن می‌توان این گونه از قراردادها را در دفاتر اسناد رسمی ثبت نمود؛ انعقاد آنها در قالب عقد صلح می‌باشد. (امامی، ۱۳۸۸: ۱۱۰) این بدان معنا نیست که نمی‌توان قرارداد خصوصی را ثبت کرد؛ بلکه تنها از جهت اطمینان بیشتر، بسیاری از دفاتر اسناد رسمی به نحوی قراردادهای خصوصی را در قالب عقد صلح منعقد می‌کنند.



نتیجه گیری

برای بررسی ماهیت حقوقی قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان و امکان یا عدم امکان پذیرش آن‌ها در سیستم حقوقی ایران، باید وضعیت حقوقی انواع مختلف این قراردادها را با توجه به حقوق ایران تحلیل نمود. سه روش حقوقی عمده جهت انعقاد این گونه از قراردادها وجود دارد که عبارتند از: مالکیت مقید به زمان همراه با مالکیت عین، مالکیت مقید به زمان اجاره ای و مالکیت مقید به زمان همراه با حق انتفاع همچنین در انعقاد قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمانی که مستلزم مالکیت عین مال هستند، دو شاخه فرعی وجود دارد که عبارتند از: مالکیت مقید به زمان عین و منفعت برای دوره یا مدت زمان معین و مالکیت منفعت برای دوره یا مدت زمان معین، همراه با مالکیت عین بدون محدودیت زمانی. برای پذیرش سایر انواع قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان غیر از نوعی که مستلزم مالکیت عین و منافع برای دوره یا مدت زمان معین است؛ مشکل اساسی وجود ندارد. چراکه مالکیت منفعت برای دوره یا مدت زمان معین، همراه با مالکیت عین بدون محدودیت زمانی به مالکیت مشاع در حقوق کشور ما نزدیک است و می‌توان آن را در قالب عقد شرکت و مهایات زمانی منافع و یا عقد صلح و نیز ماده ۱۰ ق.م. توجیه نمود.

روش دیگر انعقاد این قراردادها که عبارتند از مالکیت مقید به زمان اجاره‌ای با موازین حقوقی کشور ما سازگار است و می‌توان آن را در قالب عقد اجاره و یا عقد صلح و نیز ماده ۱۰ ق.م. منعقد نمود. در پذیرش مالکیت مقید به زمان همراه با حق انتفاع هم هیچ گونه مانعی در حقوق کشور ما وجود ندارد و می‌توان آن را در قالب صلح و نیز ماده ۱۰ ق.م. منعقد نمود. اما قرارداد موجد مالکیت مقید به زمانی که مستلزم مالکیت عین و منافع برای دوره یا مدت زمان معین هستند؛ از دو عنصر حق استعمال و حق استثمار مالکیت برخوردارند؛ اما در رابطه با عنصر سوم (حق تصرف) از مالکیت باید گفت که فرد حق تصرف اعتباری ملک را دارد و می‌تواند آن را از طریق اسباب ناقله قانونی به دیگری انتقال دهد؛ ولی در خصوص حق تصرف مادی محدودیت وجود دارد و او حق تخریب ملک و سایر اقداماتی که به حقوق دیگران لطمه وارد



کند را ندارد. همچنین این نوع از قراردادهای موجد مالکیت مقید به زمان فاقد وصف دوام مالکیت هستند که در رابطه با لزوم وجود این وصف تردید وجود دارد. با توجه به شرایط خاص روش‌های مختلف انعقاد این قراردادهای می‌توان قائل به این بود که علیرغم اینکه حصول نتیجه آن‌ها از طریق انعقاد در قالب برخی از عقود معین امکان‌پذیر است؛ بهتر است که برای انعقاد چنین قراردادهای از ماده ۱۰ قانون مدنی یاری جوئیم.



منابع و مآخذ

الف- کتاب ها

۱. اشرفی، احمد، مالکیت زمانی، کتابخانه گنج دانش، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۹.
۲. امامی، مسعود، سلسله پژوهش‌های فقهی - حقوقی (۴) بیع زمانی (بررسی فقهی حقوقی قرارداد Time sharing)، معاونت آموزش قوه قضاییه، نشر جنگل، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۸.
۳. بروجردی عبده، محمد، کلیات حقوق اسلامی، نشر رهام، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۱.
۴. بهرامی احمدی، حمید، کلیات عقود و قراردادها (حقوق مدنی ۳)، نشر میزان، چاپ دوم، تهران، زمستان ۱۳۸۶.
۵. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق اموال، نشر کتابخانه گنج دانش، چاپ چهارم، تهران، ۱۳۷۶.
۶. -----، حقوق مدنی (رهن و صلح)، کتابخانه گنج دانش، چاپ سوم، تهران، ۱۳۷۸.
۷. حائری، مسعود، تحلیلی از ماده ۱۰ قانون مدنی (اصل آزادی قراردادها)، کیهان، چاپ دوم، پاییز ۱۳۷۳.
۸. خمینی، سید روح الله، تحریر الوسیله، جلد دوم، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، چاپ اول، ۱۴۱۸.
۹. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (قواعد عمومی قراردادها)، جلد دوم، شرکت انتشار، چاپ چهارم، تهران، ۱۳۷۶.



۱۰. -----، دوره مقدماتی حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، نشر دادگستر، چاپ چهارم، تهران، ۱۳۸۰.
۱۱. -----، دوره مقدماتی حقوق مدنی: درس‌هایی از عقود معین، جلد اول، نشر گنج دانش، چاپ اول، تهران، ۱۳۷۶.
۱۲. -----، حقوق مدنی، دوره عقود معین (مشارکت‌ها - صلح)، جلد دوم، انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم، تهران، ۱۳۸۳.
۱۳. -----، قانون مدنی در نظم حقوق کنونی، نشر میزان، چاپ بیست و ششم، تهران پاییز ۱۳۸۹.
۱۴. مرکز تحقیقات فقهی قوه قضاییه، مجموعه آرای فقهی قضایی در امور حقوقی، جلد اول، مرکز تحقیقات فقهی، چاپ اول، قم، ۱۳۸۱.
۱۵. هنری، امیر، حقوق مدنی مالکیت زمانی در قوانین موضوعه ایران، نشر جنگل، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۹.

ب- مقاله‌ها

۱۶. آرای فقهی و قضایی صاحب نظران و مراجع تقلید، نشریه مأوی، شماره ۲۲ و ۱۷۲، چهارشنبه ۱۴ اردیبهشت ۱۳۸۱ و شنبه ۳ خرداد ۱۳۸۲.
۱۷. احمد زاده بزاز، سید عبدالمطلب، «مالکیت موقت زمانی»، نامه مفید، شماره ۲۴، پاییز ۱۳۷۹، صص ۱۲۳ - ۱۵۲.
۱۸. بینایی، اباصلت، «Timesharing تایم شرینگ»، مجله کانون وکلا، شماره ۱۸۸ و ۱۸۹، بهار و تابستان ۱۳۸۴، صص ۱۵۷ - ۱۶۰.



۱۹. شریعتی، سعید، «بیع زمانی با انتقال مالکیت زمان بندی شده (قسمت اول)»، مجله قضاوت، دی و بهمن ۱۳۸۵، شماره ۴۲، صص ۴۰-۴۶.
۲۰. فدوی، سلیمان، «نگاهی مختصر به مالکیت زمانی»، ماهنامه کانون، شماره ۹۲، [بی تا]، صص ۱۳ - ۳۰.
۲۱. قدس گویا، فرید، «Timesharing یا مالکیت زمانی»، مجله کانون وکلا، شماره ۱۷۷، تابستان ۱۳۸۱، صص ۱۲۴ - ۱۲۸.
۲۲. نجف آبادی، عباس، «ماهیت حق خریدار در تایم شر و مقایسه آن با نهادهای حقوقی ایران»، فصل نامه حقوقی گواه، شماره ۱۳، پاییز ۱۳۸۷، صص ۱۳-۲۲.