

مطالعه ماهیت و آثار حقوقی

مالکیت زمانی

در حقوق ایران با تطبیق در حقوق آمریکا

تألیف:

آلله پارسا

مدرس دانشگاه و دانشجوی دکتری حقوق خصوصی

با مقدمه:

دکتر عباس کریمی



مجمع علمی و فرهنگی مجد

عنوان و نام پدیدآور	مطالعه ماهیت و آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق ایران با تطبیق در حقوق آمریکا - تألیف: الهه پارسا
مشخصات نشر	تهران: مجد، ۱۳۹۴
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۱۹۳-۳۳۸-۷
وضعیت فهرست نویسی	فیبای مختصر
یادداشت	فهرست نویسی کامل این اثر در نشانی: http://opac.nlai.ir قابل دسترسی است
شماره کتابشناسی ملی	۳۷۸۷۹۶۴

هرگونه تکثیر کامل یا قسمتی از کتاب بدون اجازه پدیدآورنده، یا ناشر خلاف قانون، شرع و اخلاق است.
موارد تخلف را به دفتر مرکزی «مجد» گزارش فرمایید.

مطالعه ماهیت و آثار حقوقی مالکیت زمانی

در حقوق ایران با تطبیق در حقوق آمریکا

تألیف: الهه پارسا

انتشارات مجد

چاپ اول: ۱۳۹۴ تعداد: ۵۰۰ نسخه

حق چاپ محفوظ و منحصر «مجد» است.

دفتر مرکزی:

تهران، خیابان ۱۲ فروردین، تقاطع خیابان وحید نظری، پلاک ۱۰۸

تلفن و دورنگار: ۶۶۴۹۵۰۳۴ - ۶۶۴۰۹۴۲۲ - ۶۶۴۶۳۳۸۶

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۹۳-۳۳۸-۷

ISBN: 978-600-193-338-7

شعبه فروردین: خیابان ۱۲ فروردین، مقابل تعزیرات، پلاک ۲۸۳، طبقه دوم تلفن: ۶۶۴۹۰۹۹۸

شعبه اردیبهشت: خیابان اردیبهشت (متری جاوید)، تقاطع شهدای زاندارمری، پلاک ۵۷ تلفن: ۶۶۴۸۶۸۷۴

شعبه یزد: خیابان فرخی یزدی، مجتمع تجاری شقایق، طبقه هم کف - تلفن: ۳۶۲۸۶۷۰ ۳۵

www.majdlaw.ir

E-mail: majdlaw92@gmail.com

سیستم اشتراک پذیری «مجد»:

ارسال پیامک حاوی نام و نام خانوادگی و شغل (در صورت تمایل) به شماره ۰۲۱۶۶۴۹۰۹۹۸

فصلنامه حقوقی مجد با ارائه مقالات اساتید مبرز حقوق کشور بطور منظم منتشر می شود.

فهرست مطالب

مقدمه دکتر عباس کریمی	۱۵
مقدمه	۱۷
فصل اول : کلیات	۱۹
مبحث اول: مفهوم شناسی	۲۱
گفتار اول: حق مالکیت	۲۱
بند اول: حق	۲۱
الف: مفهوم حق	۲۲
۱. حق در لغت	۲۲
۲. حق در اصطلاح حقوق	۲۲
ب: اقسام حق	۲۳
۱. تقسیم حق بر مبنای قابلیت تقویم	۲۳
۱-۱. حق مالی	۲۳
۲-۱. حق غیر مالی	۲۳
۲. تقسیم حق بر مبنای موضوع حق	۲۴
۱-۲. حق عینی	۲۴
۲-۲. حق دینی	۲۵
بند دوم: مالکیت	۲۵
الف: مفهوم مالکیت	۲۶
۱. مالکیت در لغت	۲۶
۲. مالکیت در اصطلاح حقوق	۲۶
ب: اوصاف مالکیت	۲۸
۱. مطلق بودن	۲۸
۲. انحصاری بودن	۳۰
۳. دائمی بودن	۳۰

ج: آثار مالکیت.....	۳۳
۱. حق استعمال.....	۳۳
۲. حق استثمار.....	۳۴
۳. حق تصرف (اخراج از ملکیت).....	۳۴
بند سوم: مال.....	۳۵
الف: مفهوم مال.....	۳۵
۱. مال در لغت.....	۳۵
۲. مال در اصطلاح حقوق.....	۳۶
ب: اقسام مال در حقوق.....	۳۶
۱. انواع مال بر حسب قابلیت جابجایی.....	۳۶
۱-۱. مال منقول.....	۳۶
۱-۲. مال غیر منقول.....	۳۷
۲. انواع مال بر مبنای قابلیت بقا.....	۳۹
۲-۱. اموالی که با انتفاع، عین آن باقی نمی ماند.....	۳۹
۲-۲. اموالی که با انتفاع، عین آن باقی می ماند.....	۳۹
۳. انواع مال بر مبنای وجود اشباع و نظایر.....	۳۹
۱-۳. مال مثلی.....	۳۹
۲-۳. مال قیمی.....	۴۰
۴. انواع مال بر مبنای محسوس بودن.....	۴۰
۱-۴. مال مادی.....	۴۰
۲-۴. مال غیر مادی.....	۴۰
گفتار دوم: زمان.....	۴۱
بند اول: مفهوم زمان.....	۴۱
الف: زمان در لغت.....	۴۱
ب: زمان در اصطلاح فلاسفه و فیزیکدانان.....	۴۲
۱. تعریف فلاسفه.....	۴۲
۲. تعریف فیزیکدانان.....	۴۲
بند دوم: ماهیت زمان.....	۴۳

بند سوم: اوصاف زمان	۴۵
الف: «کم» بودن زمان	۴۵
ب: زمان، بعد چهارم اجسام	۴۶
ج: زمان، کم متصل	۴۶
د: زمان، کم غیر قار	۴۶
ه: زمان، نوعی عدد	۴۷
مبحث دوم: مفهوم مالکیت زمانی و پیشینه ی آن	۴۸
گفتار اول: مفهوم مالکیت زمانی	۴۸
گفتار دوم: پیشینه ی مالکیت زمانی	۴۹
بند اول: پیشینه مالکیت زمانی در صنعت رایانه	۴۹
بند دوم: پیشینه مالکیت زمانی در نظامهای حقوقی	۵۱
الف: مالکیت زمانی در فرانسه	۵۱
ب: مالکیت زمانی در آمریکا	۵۲
ج: مالکیت زمانی در ایران	۵۶
فصل دوم: ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا و ایران	۵۹
مبحث اول: ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا	۶۱
گفتار اول: مالکیت اشتراکی در حقوق آمریکا	۶۱
بند اول: مالکیت مشاع	۶۲
الف: تعریف مالکیت مشاع	۶۲
ب: ویژگی های مالکیت مشاع	۶۳
بند دوم: مالکیت مشترک	۶۴
الف: تعریف مالکیت مشترک	۶۴
ب: ویژگی های مالکیت مشترک	۶۴
بند سوم: مقایسه مالکیت مشاع و مالکیت مشترک	۶۴
گفتار دوم: مالکیت زمانی در حقوق آمریکا و شیوه های استفاده از آن	۶۵
بند اول: انواع مالکیت زمانی	۶۶
الف: مالکیت زمانی سنددار	۶۶

- ب: مالکیت زمانی بدون سند ۶۷
۱. اجاره داری ۶۷
۲. حق انتفاع ۶۸
- ۱-۲. مالکیت زمانی اعتباری ۶۹
- ۲-۲. مالکیت زمانی اجاره ای ۶۹
- ۳-۲. عضویت در باشگاه ۷۰
- بند دوم: شیوه‌های استفاده از مالکیت زمانی ۷۲
- الف: هفته ثابت ۷۳
- ب: هفته شناور ۷۳
- ج: هفته تقسیم شده ۷۴
- د: مالکیت هر دو سال یکبار ۷۵
- ه: واحدهای تجزیه شده ۷۵
- و: مالکیت جزئی ۷۵
- ز: سیستم مبتنی بر امکان ۷۶
- گفتار سوم: مقایسه مالکیت زمانی با عقد بیع و اجاره در حقوق آمریکا ۷۷
- بند اول: مقایسه مالکیت زمانی با عقد بیع ۷۷
- بند دوم: مقایسه مالکیت زمانی با عقد اجاره ۷۸
- الف: حق مالکیت ملک ۷۸
- ۱- حق مالکیت مطلق ملک ۷۸
- ۲- حق مالکیت فسخ شدنی ۷۹
- ب: حق عمری ۷۹
- ج: منافع احتمالی ۸۰
- د: عقد اجاره ۸۱
۱. حق رقبی ۸۲
۲. اجاره داری متناوب ۸۲
۳. اجاره قابل فسخ ۸۳
۴. اجاره با رضایت ضمنی مالک ۸۳
- مبحث دوم: ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق ایران ۸۴

گفتار اول: اوصاف مالکیت زمانی.....	۸۴
بند اول: لزوم یا جواز قرارداد مالکیت زمانی.....	۸۴
بند دوم: تملیکی یا عهدهی بودن قرارداد مالکیت زمانی.....	۸۶
بند سوم: معوض یا غیرمعوض بودن قرارداد مالکیت زمانی.....	۸۶
بند چهارم: مدنی یا تجاری بودن قرارداد مالکیت زمانی.....	۸۷
بند پنجم: رضایی یا تشریفاتی بودن قرارداد مالکیت زمانی.....	۹۰
بند ششم: طولی بودن مالکیت‌ها.....	۹۱
گفتار دوم: مقایسه مالکیت زمانی با برخی نهادهای حقوقی.....	۹۱
بند اول: مقایسه مالکیت زمانی با عقد بیع.....	۹۲
الف: تعریف عقد بیع:.....	۹۲
ب: اوصاف عقد بیع.....	۹۳
۱. تملیکی بودن عقد بیع.....	۹۳
۲. معوض بودن عقد بیع.....	۹۳
۳. دائمی بودن عقد بیع.....	۹۴
۴. عین بودن مبیع.....	۹۶
ج: امکان انطباق مالکیت زمانی با عقد بیع.....	۹۶
بند دوم: مقایسه مالکیت زمانی با عقد اجاره.....	۹۸
الف: تعریف عقد اجاره.....	۹۸
ب: اوصاف عقد اجاره.....	۹۹
۱. تملیکی بودن عقد اجاره.....	۹۹
۲. معوض بودن عقد اجاره.....	۹۹
۳. موقت بودن عقد اجاره.....	۱۰۰
ج: امکان انطباق مالکیت زمانی با عقد اجاره.....	۱۰۰
بند سوم: مقایسه مالکیت زمانی با عقد صلح.....	۱۰۲
الف: تعریف و اوصاف عقد صلح.....	۱۰۲
ب: امکان انطباق مالکیت زمانی با عقد صلح.....	۱۰۶
بند چهارم: مقایسه مالکیت زمانی با عقد شرکت.....	۱۰۸
الف: تعریف و اوصاف عقد شرکت.....	۱۰۸

- ب: امکان انطباق مالکیت زمانی با عقد شرکت ۱۱۰
- بند پنجم: مالکیت زمانی در قالب ماده ۱۰ ق.م. ۱۱۱
- الف: مبانی اصل آزادی قراردادی ۱۱۱
۱. آیه «تجاره عن تراض» ۱۱۱
۲. آیه «اوفوا بالعقود» ۱۱۲
۳. روایت «المؤمنون عند شروطهم» ۱۱۳
- ب: آثار و نتایج اصل آزادی قراردادی ۱۱۴
- ج: امکان انعقاد مالکیت زمانی با ماده ۱۰ ق.م. ۱۱۷
- گفتار سوم: نقد و بررسی ادله موافقین و مخالفین مالکیت زمانی ۱۱۷
- بند اول: ادله موافقین مالکیت زمانی ۱۱۸
- الف: اعتباری بودن رابطه مالکیت ۱۱۸
- ب: مالکیت موقت با شرط فاسخ ۱۱۹
- ج: عدم شافی توقیت مالکیت با طبیعت آن ۱۲۰
- د: وقوع مالکیت موقت در فقه ۱۲۰
- بند دوم: ادله مخالفین مالکیت زمانی ۱۲۰
- الف: منافات تقیید به زمان با طبیعت مالکیت ۱۲۱
- ب: عدم تقیید أعراض قار به زمان ۱۲۲
- ج: عدم امکان تقیید جواهر به زمان ۱۲۴
- د: انفکاک ناپذیری مالکیت از عین ۱۲۴
- ه: عدم سابقه شرعی ۱۲۶
- گفتار چهارم: نمونه هایی از مالکیت موقت و نهادهای مشابه مالکیت
زمانی در حقوق ایران ۱۲۷
- بند اول: تعریف مالکیت موقت و تفاوت آن با مالکیت زمانی ۱۲۷
- بند دوم: نمونه هایی از مالکیت موقت ۱۲۸
- الف: بدل حیلوله ۱۲۸
- ب: اجاره به شرط تملیک ۱۲۹
- ج: وقف ۱۳۰
- د: بیع شرط ۱۳۲

بند سوم: بررسی نهادهای مشابه مالکیت زمانی	۱۳۳
الف: صلح منافع	۱۳۳
ب: افراز زمانی	۱۳۵
ج: بیع مشاع به شرط مهایات	۱۳۷

فصل سوم: تشکیل، انحلال و آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق

آمریکا و ایران	۱۴۱
----------------	-----

مبحث اول: تشکیل، انحلال و آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق

آمریکا	۱۴۳
گفتار اول: تشکیل و انحلال مالکیت زمانی در حقوق آمریکا	۱۴۳
بند اول: مراحل تشکیل مالکیت زمانی	۱۴۳
بند دوم: راههای انحلال مالکیت زمانی	۱۴۵
الف: انحلال به واسطه توافق	۱۴۵
ب: انحلال به وسیله توافق ثبت شده	۱۴۵
ج: توافق بر انحلال با قرارداد بر فروش	۱۴۶
گفتار دوم: آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا	۱۴۶
بند اول: حق اقامه دعوی	۱۴۶
الف: اقامه دعوا علیه سرمایه گذار و شرکت	۱۴۶
ب: اقامه دعوا علیه صاحبان املاک	۱۴۷
ج: مسئولیت مدیران و کارمندان	۱۴۸
بند دوم: هزینه ی تعمیرات و نگهداری	۱۴۸
بند سوم: حمایت از حقوق خریداران	۱۴۸
الف: حق انتقال سهام خریداری شده توسط خریداران	۱۴۹
ب: حق فسخ قرارداد	۱۴۹
ج: وظایف سرمایه گذار و ضمانت اجرای عدم رعایت مقررات	۱۵۰
بند چهارم: اداره ی املاک مالکیت زمانی و اختیارات هیأت مدیره	۱۵۲
الف: اداره املاک مالکیت زمانی:	۱۵۲
ب: هیأت مدیره و اختیارات آنها	۱۵۳

مبحث دوم: تشکیل، انحلال و آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق

ایران	۱۵۶
گفتار اول: تشکیل و انحلال مالکیت زمانی در حقوق ایران	۱۵۶
بند اول: مراحل تشکیل مالکیت زمانی	۱۵۶
بند دوم: راههای انحلال مالکیت زمانی	۱۵۶
الف: انحلال ارادی	۱۵۷
۱. دو طرفه	۱۵۷
۲. یک طرفه	۱۵۸
ب: انحلال قهری	۱۵۸
گفتار دوم: آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق ایران	۱۵۸
بند اول: روابط مالکان با یکدیگر و محدوده اختیارات آنها	۱۵۸
الف: روابط مالکین با یکدیگر	۱۵۹
ب: محدوده اختیارات مالکان	۱۶۱
بند دوم: مسئولیت مدنی مالکان و حق اقامه دعوی علیه یکدیگر	۱۶۴
الف: مسئولیت مدنی مالکان زمانی در انتفاع از سهم زمانی	
دیگران	۱۶۴
ب: حق اقامه دعوی	۱۶۵
بند سوم: هزینه ی تعمیرات و نگهداری	۱۶۶
نتیجه و پیشنهادها	۱۶۹
فهرست ضمایم	۱۷۳
۱. نظرات جمعی از فقها در مورد مالکیت زمانی	۱۷۳
۲. نمونه قرارداد مالکیت زمانی هتل آبادگران ایران	۱۷۸
۳. نمونه قرارداد مالکیت زمانی هتل نارنجستان شمال	۱۸۳
۴. اصلاح آئین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری	
تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آنها	۱۹۵
فهرست منابع و مآخذ	۱۹۷

فهرست علائم اختصاری

بی.تا	بدون تاریخ
ج	جلد
چ	چاپ
ش	شماره
ص	صفحه
صص	از صفحه..... تا صفحه.....
ق.ا.د.م	قانون آیین دادرسی مدنی
ق.ا	قانون اساسی
ق.ا.ح	قانون امور حسبی
ق.ت	قانون تجارت
ق.ر.م.م	قانون روابط موجر و مستاجر
ق.م	قانون مدنی
ه.ق	هجری قمری
Ch	Chapter
Num	Number
P	Page
Vol	Volume

مقدمه دکتر عباس کریمی

به نام دانای دادگر

مالکیت زمین و نیز معادن و ذخائرش به رغم تقاضای رو به رشد آن، در عرضه با محدودیت غیر قابل رفعی روبروست، به نحوی که جز از طریق ابداع راه‌های نوین به منظور تمهید زمینه بهره‌برداری مشترک از آن، نمیتوان بین عرضه و تقاضا در این عرصه، توازن برقرار ساخت. مشکل تقاضای متراکم زمین و اعیانی احداثی در آن، به ویژه در مناطقی که به عللی از قبیل مذهبی همانند مکانهای مقدس و زیارتی، ورزشی مثل محلهای مناسب برای اسکی و یا توریستی ویژه مانند سواحل دریاها و مناطق خوش آب و هوا، مورد بازدید مرتب و اقامت منظم و دوره‌ای متقاضیان قرار میگیرد، بیشتر ملموس است. یکی از ابداعاتی که نظامهای حقوقی، برای حل این مشکل تدارک دیده‌اند، تقسیم زمانی شیوه بهره‌برداری از خانه‌ها و کاشانه‌های موجود در این مناطق است که در بدو پیدایش امر در نظام کامل لو "Timeshare" نامیده شده است.

این نهاد، مجموعه‌ای از سازوکارهای حقوقی با ماهیت‌های متفاوتی میباشد که همگی فقط در ایجاد زمینه بهره‌برداری مشترک از مال واحد از طریق افراز در زمان، با هم مشابهت دارند. گاهی فقط اولویت در استفاده در زمان معین از یک مجموعه آپارتمان و یا هتل را شامل میشود، گاهی حق انتفاع منظم در فواصل زمانی خاصی را در برمیگیرد، استفاده زمانی نوعی اجاره است که در زمانهای ویژه تکرار میگردد، در بعضی از انواع آن، با نوعی بیع مشاعی و افراز منفعت (مهایات) در زمان روبرو می‌باشیم، در بعضی از موارد آن، فروش شرکت سهام تأسیس یافته، با حق استفاده زمانی از موضوع شرکت بین شرکاء مورد موافقت قرار می‌گیرد و گاهی تصور میشود که اشخاص به طرف تقطیع مالکیت در زمان و بنابراین ابداع مالکیت شش دانگ در زمان پیش میروند.

روشن است که این ماهیت های گوناگون را نمیتوان "بیع زمانی" نامید و حتی تسمیه ی مالکیت زمانی نیز به جهت عدم وجود مالکیت در بعضی از موارد آن فقط به عنوان مسامحه در تعبیر قابل پذیرش است و میتوان "تسهیم زمانی" را وجه مشترک همه آنها دانست. به هر حال بررسی ماهیت و آثار حقوقی چنین نهاد پیچیده ای دشوار است، به نحوی که نویسندگان جوان خوش استعدادی همچون سرکارخانم الهه پارسا نیز ادعای ادای حق مطلب را ندارند، گرچه قسمت عمده راه را طی نموده اند و زمینه را برای تدوین قوانین و مقررات جامعی در این رابطه فراهم کرده اند. ضمن تحنین تلاشهای ایشان، مطالعه ی این اثر ارزشمند را توصیه مینمائیم.

دکتر عباس کریمی

استاد دانشکده حقوق و علوم

سیاسی دانشگاه تهران

مقدمه

مالکیت زمانی^۱ نوعی مالکیت و حق استفاده از اموال است با لحاظ اینکه حق استفاده از اموال محدود به دوره زمانی خاص است که بین طرفین مشخص شده است.

این نهاد حقوقی ابتدا در کشورهای اروپایی تأسیس گردیده است و در چند سال اخیر با به عرصه‌ی حقوقی جامعه ایران گذاشته است بنابراین از مسائل مستحدثه در حقوق کشور ما محسوب می‌گردد. مسأله‌ی مالکیت زمانی هنگامی در ایران مطرح شد که شرکتی به نام «شرکت مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران ایران» در سال ۱۳۷۳ اقدام به فروش هفتگی آپارتمانها و ویلاهای توریستی واقع در ساحل جزیره‌ی کیش نمود. این شرکت در آگهی‌ها و برگه‌های تبلیغاتی خود از عنوان «تایم شر»، «مالکیت زمانی» و «بیع زمانی» استفاده می‌کرد. البته باید اظهار داشت که این شرکت صرفاً جهت جهانگردان و رونق صنعت جهانگردی از واژه‌ی «تایم شر» به «بیع زمانی» تعبیر نمودند و نکته قابل توجه این است که معادل سازی تایم شر به بیع زمانی توسط متخصصین این شرکت جهت بازاریابی و جلب توجه خریداران انجام شد.

به دلیل وجود مزایای مالکیت زمانی از جمله جلوگیری از حبس و رکود سرمایه، فراهم کردن امکان سرمایه گذاری برای سرمایه های اندک و تضمین زمان مطلوب برای خریدار، افراد به انعقاد قرارداد تمایل پیدا کردند و همچنین با توجه به گسترش مالکیت زمانی در صنعت هتل داری و محدود نشدن آن به فروش اماکن تفریحی انجام اقداماتی در راستای قانونمند شدن این نهاد حقوقی احساس می‌شود.

مالکیت زمانی در حقوق آمریکا به دو شکل مالک شدن عین و منفعت به طور مطلق و بدون قید و شرط و مالک شدن منفعت و یا حق انتفاع برای دوره

زمانی محدود منعقد می‌شود. در حقوق ایران علیرغم وجود شباهتهایی که بین مالکیت زمانی با بعضی از نهادهای حقوقی وجود دارد اما عقدی مستقل با ماهیت خاص خود است. مالکیت زمانی را می‌توان در قالب ماده ۱۰ ق.م. و اصل آزادی قراردادها منعقد نمود.

یکی از آثاری که در حقوق آمریکا بر مالکیت زمانی مترتب است، حق اقامه دعوی است که هر یک از خریداران املاک می‌توانند در صورت قصور از طرف شرکت یا سرمایه گذار علیه آنها اقامه دعوا نمایند. هزینه تعمیرات و نگهداری املاک به عهده هیأت مدیره می‌باشد و همچنین به منظور حمایت از حقوق خریداران حق فسخ و حق انتقال سهام خریداری شده توسط خریداران پیش بینی شده است.

در حقوق ایران مالکیت زمانی، هیچ گاه بدون مالک باقی نمی‌ماند و حتی پس از فوت مالکان به ورثه آنها منتقل می‌شود و مالک حق همه گونه تصرف و انتفاعی را دارد مگر تصرفی که منافعی با حقوق دیگر مالکان باشد و از طرف دیگر هر کدام حق اقامه دعوی علیه یکدیگر در صورت بروز اختلاف نیز دارند و همچنین هزینه نگهداری و تعمیرات آن تابع قرارداد طرفین می‌باشد.