

بررسی جایگاه بیع زمانی در قراردادها

www.ketab.ir

مؤلف: حمزه بیگی هرباغ

مرداد ۱۴۰۰

سرشناسه	: بیگی هرباغ، حمزه، ۱۳۶۱-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: بررسی جایگاه بیع زمانی قراردادها / مؤلف حمزه بیگی هرباغ.
مشخصات نشر	: تهران: آثار سخن، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۴۸ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۲۷-۱۷-۴
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۴۶ - ۴۷؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	: مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول) -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Timesharing (Real estate) -- Law and legislation -- Iran
موضوع	: قراردادها -- ایران
موضوع	: Contracts -- Iran
موضوع	: مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول)
موضوع	: Timesharing (Real estate)
رده بندی کنگره	: ۵/۷۶۲۷K1H
رده بندی دیویی	: ۵۵۰۴۳۳/۳۶۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۵۱۰۷۹۵
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیپا

www.ketab.ir



انتشارات آثار سخن

بررسی جایگاه بیع زمانی در قراردادها

مؤلف: حمزه بیگی هرباغ

ناشر: انتشارات سخن

نوبت چاپ: اول - ۱۴۰۰

تیراژ: ۲۰۰ جلد

قیمت: ۱۸,۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۲۷-۱۷-۴

آدرس: تهران، میدان شهداء، خیابان مجاهدین اسلام، خیابان شهید عظیم زادگان،
کوچه بن بست اول، پلاک ۱، واحد ۱
تلفن: ۰۹۱۲۱۳۲۸۰۲۷ - ۳۳۵۰۹۱۰۲

۸۵	-----	جمع
۵۵	-----	نظر مؤلف:
۱۵	-----	قانون و قرارداد
۵۸	-----	مسئله اخلاق: ج
۷۸	-----	معمول: ب
۸۸	-----	قانون
۸۸	-----	زمانی تبع قراردادهای
۳۵	-----	زمانی تبع قراردادهای: اصل
۳۵	-----	زمانی تبع قراردادی: حدود دوم
۶۹	-----	زمانی تبع قراردادی: حاکمیت اراده
۶۹	-----	زمانی تبع قراردادی: نقش اراده
۸۷	-----	معتبر: «عقل و قلم»
۶۶	-----	زمانی تبع در انواع ازبکتری و «عمل» در «اقتان» اصل
۶۵	-----	زمانی تبع در نوع معاملاتی: عدالت
۶۶	-----	زمانی تبع: منبای دوم
۶۶	-----	زمانی تبع: مفهوم سوم
۱۰	-----	مفهوم قرارداد
۷	-----	مفهوم تبع
۷	-----	مفهوم شناسی
۷	-----	پیشگفتار

پیشگفتار

با توجه به این موضوع که پیشرفت های روزمره، تأثیر زیادی در موارد نحوه ی ابداع تأسیسات حقوقی از جمله بیع زمانی دارد این امر می تواند شرایط و آثار مختلف حقوقی نیز در خود داشته باشد. به طوری که ماهیت بیع زمانی همچون اقسام مختلف بیع است که شرایط و آثار خود را داراست.

واژه Timesharing در لغت به معنای سهم زمانی یا مشارکت زمانی است و در اصطلاح به شیوه خاص استفاده و انتفاع از ملک اطلاق می شود که بر طبق آن، مالکین به صورت زمان بندی شده حق استفاده از ملک را دارند. مؤلف فرهنگ حقوقی Black درباره این واژه می نویسد: Timesharing شکلی 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 یابند که برای مدت معین در هر سال، از آن مال استفاده کنند (مثلاً دو هفته در هر سال) مسئله «تایم شر» به طور مشخص از زمانی در ایران مطرح 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 چرا که عنوان بیع زمانی و مالکیت زمانی در حقوق ایران و خصوصاً در فقه، بی سابقه و ناشناخته بود. البته باید دانست که شرکت مزبور، صرفاً جهت جلب جهانگردان و رونق صنعت جهانگردی که لازمه آن، ارتباط با جهان خارج است واژه «تایم شر» را در تبلیغات خود در روزنامه ها و دیگر رسانه ها به کار برده و از آن به بیع زمانی تعبیر کرده است. نکته جالب توجه اینکه معادل سازی بیع زمانی با Time share نیز توسط متخصصین همین شرکت صورت گرفته و بنا به 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.^۱ علی هذا ما در کتاب حاضر با بررسی در مبنا و مفهوم بیع زمانی به شرایط و آثار حاکم بر بیع زمانی یا همان تایم شر خواهیم پرداخت.

مبحث اول: مفهوم شناسی

گفتار اول: مفهوم بیع

بیع، در ماده ۳۳۸ قانون مدنی چنین تعریف شده است: «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم». این تعریف که برگرفته از تعریف بیع توسط برخی از فقهای امامیه است، دلالت بر تملیکی بودن عقد بیع می نماید و ظاهراً با تعریفی که از عقد در ماده ۱۸۳ ق.م.ا ارائه شده در تعارض می باشد چرا که مستنبط از ماده اخیر الذکر عهدی بودن عقود و نه تملیکی بودن آنهاست. از دیگر مسائلی که با توجه به ماده ۳۳۸

۱. شریعتی، سعید، ۱۳۸۸، بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان بندی شده، تهران، کانون، ش ۹۲، ص ۴۹.