

# بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان بندی شده

سعيد شریعتی، مرکز تحقیقات فقهی قوه قضائیه

تا کنون با مفهوم بیع زمانی و بحث‌هایی که پیرامون آن وجود دارد آشنا شده‌اید. در این شماره به شیوه‌های مشابه آن می‌پردازیم و نظر علما را در این باب می‌آوریم.

## فصل دوم: بررسی شیوه‌های مشابه

بحث و بررسی درباره قرارداد انتقال مالکیت زمان بندی شده در فصل گذشته به پایان رسید. اینک به عنوان تکمیل بحث گذشته به بررسی برخی از شیوه‌ها و قالب‌های قراردادی مشابه می‌پردازیم که اگرچه از نظر عنوان و قالب قراردادی، تفاوت جدی با قرارداد تایم‌شر دارند اما در عمل، نتایج و آثار نسبتاً مشابهی را به دنبال دارند. این روش‌ها عبارت است

نمونه‌های بسیاری از آن را می‌توان مثال زد به عنوان نمونه، تقسیم منافع مزارع و باغات عموماً به صورت تقسیم به اجزا صورت می‌گیرد و تقسیم منافع قنات‌ها و نهرها غالباً از طریق تقسیم به زمان انجام می‌شود. تقسیم منافع به یکی از شیوه‌های فوق در اصطلاح فقها، «مهایات» نامیده می‌شود.<sup>۱</sup>

بنابراین از مهایات می‌توان برای تقسیم منافع یک ملک به صورت زمانی استفاده نمود مثلاً فرض کنیم دوازده نفر به صورت مشاع، خانه‌ای را خریداری نموده‌اند و از آنجا که همه آنان به طور همزمان نمی‌توانند از آن خانه منتفع شوند و تقسیم آن به حسب اجزاء مکانی نیز امکانپذیر نیست، آسان‌ترین راه تقسیم منافع آن است که منافع آن را به صورت زمان بندی تقسیم کنند مثلاً منافع خانه را به صورت ماهیانه در یک دوره یک ساله بین خود تقسیم کنند به گونه‌ای که خانه در تمام طول سال، ملک مشاع همه آنها می‌باشد ولی در هر ماه از سال تنها یکی از آنان حق انتفاع دارد. بنابراین شرکای مشاع می‌توانند در یک قرارداد مهایات، منافع مال مشاع را تقسیم نمایند. لازم به ذکر است که مهایات به عنوان یک قرارداد مستقل قابل انعقاد بوده و در حدود تعداد خود محدود و لازم‌الاجراست و

بیع، شرط نموده است که هر یک از مالکین مشاع در هفته مشخصی از سال حق انتفاع از ویلا را داشته باشند.

در مبیعه‌نامه شرکت مزبور پس از ذکر نام خریدار و فروشنده چنین آمده است: «مورد معامله یک پنجاه و دوم مشاع از کل شش‌دانگ ویلا شماره ... از مجموعه ۲۲ ویلاي مجتمع آبادگران واقع در ساحل جزیره کیش به پلاک ثبتی ... که موقعیت دقیق آن روی نقشه تعیین و به رویت خریدار و امضاء طرفین رسیده است.»

در همین مبیعه‌نامه به عنوان یکی از شرایط ضمن عقد آمده است:

«خریدار با آزادی کامل و با آگاهی از شرایط و ضوابط زمانی و مکانی و با توجه به تفاوت قیمت ویلا در هفته‌های سال، هفته ... سال را جهت استفاده از ویلا انتخاب نمود... خریدار، حق استفاده از بقیه ایام سال را از خود سلب نمود و هیچگونه حقی در بقیه ایام سال در استفاده از این ویلا نخواهد داشت.»

## ب- صلح منافع

یکی از شیوه‌های مشابه که در آن، منافع عین به صورت زمان بندی شده مورد استفاده قرار می‌گیرد قرارداد صلح منافع می‌باشد. طبق این قرارداد، شخصی که مالک عین است مالکیت عین را به مشتریان منتقل می‌کند و در هر ماه از سال، یکی از مشتریان

مورد نظر را به چند نفر از مشتریان منتقل می‌کند. به عنوان مثال، اگر مالک عین است، منافع ملک خود را به صورت ماهیانه به مشتریان صلح معوض منتقل می‌کند به گونه‌ای که هر یک از آنها در قبال منافع، مبلغ یک ماه در سال آن ملک را مالک می‌شوند. چنانکه مشاهده می‌شود، صلح معوض در واقع، صلح معوض است که در آن، صلح‌کننده، منافع آن در مدت معین به مستاجر تملیک می‌شود در عقد صلح مورد نظر نیز، منافع عین به صورت زمان بندی شده به متصالحین انتقال می‌یابد. بدین ترتیب، متصالحین سهم و بهره‌ای از عین مال ندارند و تنها در مدت زمان معین، مالک منافع آن می‌شوند.

این رویه در سال‌های اخیر مورد عمل بعضی شرکت‌ها قرار گرفته است که از آن جمله می‌توان «شرکت نارنجستان زیبای شمال» را نام برد شرکت مزبور که در سال ۱۳۷۵ تاسیس و ثبت شده، از بدو تاسیس اقدام به احداث هتل نموده است. به گفته مسوولان شرکت، این شرکت به جای اینکه

الذاتی می‌دادند که به صورت صلح و با یکی دیگر از مشتری درآمده، تقسیم مهایاتی به نظر برخی از فقهاء توافقی جاری و قابل صلح است. البته این نظر از سوی برخی حقوق‌دانان مورد خنده قرار گرفته و آنان مهایات را قرارداد و توافقی الزام‌آور دانسته‌اند. اما برای گذر از اختلاف فوق می‌توان «مهایات» را به صورت شرط ضمن عقد درآورد و الزام‌آور بودن آن را قطعی و بی‌اشکال نمود.

یکی از شرکت‌هایی که در سال‌های اخیر از این شیوه برای تقسیم منافع املاک خود بهره گرفته است «شرکت مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران ایران» است. این شرکت، ویلاهای متعلق به خود را به صورت بیع مشاع مشروط به مهایات به مشتریان خود به فروش رسانده است.

توضیح آنکه شرکت مزبور، هر یک از ویلاهای خود را به صورت مشاع به پنجاه و دو نفر - به تعداد هفته‌های سال - به فروش رسانده و در ضمن عقد

از تقسیم بیع مشاع به شرط مهایات، بید صلح منافع، ج- شرکت سهامی و در آن زمان

## الف- بیع مشاع به شرط مهایات

تقسیم منافع در مال مشاع که بجهت نفر در کنار هم مالک مال هستند یکی از مباحث مورد توجه فقها و حقوق‌دانان می‌باشد. به طور کلی مالکین مشاع برای تقسیم منافع مشترک مال مشاع از دو طریق می‌توانند اقدام نمایند.<sup>۱</sup>

۱- تقسیم به اجزاء مانند اینکه دو نفر که در خانه‌ای شریکند برای انتفاع از خانه، خانه را به حسب اجزاء آن تقسیم نمایند یعنی نصف خانه به یکی از آنها و نصف دیگر به دیگری واگذار شود تا در آن سکونت یابند.

۲- تقسیم به زمان انتفاع: مثلاً دو نفر که در اتومبیلی شریکند توافق می‌کنند که به صورت ماهانه از آن استفاده کنند یعنی یک ماه نفر اول و ماه دوم نفر دوم و به همین ترتیب...

دو شیوه فوق در عرف مردم رواج دارد و

منافع هر اتاق یا سوئیت را به صورت روزانه به افراد واگذار نماید و مال الاجاره دریافت کند. منافع اتاق‌ها و سوئیت‌ها را به صورت قطعی و برای مدت یک ماه در سال با انعقاد عقد صلح منافع منتقل نموده است. متصالحین در مدتی که مالک منافع هستند می‌توانند شخصا از آن منتفع گردند یا به دستور آنان، منافع به دیگران واگذار و مال الاجاره دریافتی به متصالحین پرداخت شود.

این شیوه اگرچه از نظر فقهی و حقوقی، بی‌اشکال به نظر می‌رسد اما اجرای آن، منافع متصالحین را در معرض خطر قرار می‌دهد. زیرا متصالحین که تنها مالک منافع ملک هستند هیچگونه مالکیتی نسبت به خود ملک ندارند. بنابراین حق هیچگونه تصمیم‌گیری در مورد عین مال را ندارند از طرف دیگر مالک عین اگرچه، مالک منافع آن نیست اما با استناد به مالکیت عین می‌تواند دست به اقداماتی بزند که در نهایت به ضرر صاحبان منافع تمام شود به عنوان مثال اختیار مالک عین در مورد فروش، هبه و سایر انتقالات می‌تواند در مواردی، صاحبان منافع را با مشکل روبه‌رو کند. از این گذشته اگر مالک به استناد مالکیت خود، تغییراتی در ملک ایجاد کند که منجر به کاهش منافع آن و یا از بین رفتن منافع در بخشی از سال یا در کل سال شود، تکلیف متصالحین زیان‌دیده چیست؟

برای گریز از اشکالات فوق و سایر مشکلاتی که ممکن است در این قرارداد بروز کند بایستی وظایف و اختیارات هر یک از مالک و متصالحین به روشنی مشخص شود و در قرارداد، مورد توافق قرار گیرد. متأسفانه قرارداد صلح منافع که توسط شرکت ناربجستان شمال تنظیم شده است در مورد موارد پیش گفته سکوت کرده و به همین جهت متصالحین را در معرض خطر قرار داده است.

### ح - شرکت سهامی

یکی دیگر از طرقی که می‌توان برای استفاده منظم و زمان‌بندی شده از مال مشترک، مورد عمل قرار داد؛ ایجاد شرکت سهامی بین شرکا می‌باشد. در این شیوه چند نفر می‌توانند برای خرید واحدهای مسکونی اقدام به انعقاد عقد شرکت و ایجاد شرکت نمایند و از مال شرکت، واحد مسکونی مورد نظر را خریداری و به طور مشترک از آن بهره‌مند شوند.

به عنوان مثال: دوازده نفر به منظور احداث یا خرید واحد مسکونی اقدام به تشکیل شرکت سهامی یا شرکتهای با نام دیگر برای انجام امور ساختمانی نموده، هر کدام از آنها سهم مشخصی از سرمایه شرکت را تأمین می‌کنند.

شرکت مزبور چه به صورت شرکت سهامی باشد و یا به صورت یک شرکت ساختمانی، واجد وصف تجارتهای بوده دارای شخصیت حقوقی می‌باشد شرکاء پس از تشکیل شرکت با سرمایه فراهم آمده، ساختمان یا ویلایی را خریداری می‌نمایند. پرواضح است که با توجه به تحقق یک شخصیت حقوقی در فرض فوق، اموال گرد آمده متعلق به شرکت بوده و شرکاء تنها عضو شرکت و صاحب سهام هستند و به همین جهت ملک خریداری شده نیز متعلق به شرکت می‌باشد. شرکاء برای استفاده و بهره‌برداری از

ملک خریداری شده این ترتیب را اتخاذ می‌کنند که هر کدام از آنها در مدت معینی از سال از آن استفاده نمایند.

این ترتیب اگرچه در حقیقت، همان صورت نظام یافته مهابیات است اما از آنجا که در اینجا سخن از اشاعه مالکیت مطرح نیست - به خلاف بحث مهابیات، تفاوت این روش با بیع مشاع مشروط به مهابیات روشن می‌گردد.

مزیت این راهکار آن است که صاحبان سهام می‌توانند سهام خود را به دیگران منتقل کنند یا با سهام شرکت‌های مشابه مبادله نمایند بدون آنکه نقل و انتقال یا مبادله به عین ملک یا منافع آن مرتبط گردد و به همین جهت این انتقالات یا مبادله‌ها می‌تواند در عرصه بین‌المللی نیز به آسانی و سهولت انجام شود.

### د-افراز زمانی

ساده‌ترین و طبیعی‌ترین راه تقسیم مال مشترک آن است که مال مشترک به طور عادلانه بین شرکاء تقسیم و توزیع گردد این تقسیم را افراز می‌گویند در همین رابطه ماده ۵۹۸ ق.م مقرر می‌دارد: «ترتیب تقسیم آن است که اگر مال مثلی باشد به نسبت سهام شرکا افراز می‌شود...» طبیعی است که افراز تنها در اموال قابل تقسیم متصور بوده و اموالی که قابل توزیع عادلانه نیست را نمی‌توان از راه افراز تقسیم نمود.

ماده ۳۱۷ ق. امور حسبی مقرر می‌دارد: «در صورتی که مال اعم از منقول یا غیرمنقول قابل تقسیم و تعدل نباشد، ممکن است فروخته شود و بهای آن تقسیم شود».

ارتکاز عرفی از معنای افراز آن است که عین مال مشترک بین شرکاء توزیع گردد و به هر یک از آنان به نسبت سهم مشاعشان حصه‌ای از عین داده شود. در مورد املاک، افراز به صورت توزیع مکانی می‌باشد و چنانکه گفتیم افراز به این معنا تنها در اموالی امکان دارد که اولاً قابل تقسیم بوده و ثانیاً دارای اجزای مساوی و برابر باشد وگرنه از راه تعدیل یا فروش اموال مشترک باید اشاعه را منحل نمود.

سوالی که در اینجا مطرح می‌شود آن است که آیا در اموال مشاع غیرقابل تقسیم، راه حل دیگری جز فروش و تقسیم نمن وجود ندارد؟ پاسخ به این سوال به برداشت ما از مفهوم افراز بستگی دارد. اگر افراز را به معنای پیش گفته دانستیم پاسخ این سوال منفی خواهد بود اما اگر مفهوم گسترده‌تری برای افراز قائل شویم، هنوز در اموال غیرقابل تقسیم نیز راهی برای افراز وجود خواهد داشت.

توضیح آنکه افراز به معنای توزیع عادلانه مال مشاع می‌باشد. این توزیع عادلانه همواره از طریق اختصاص دادن بخش‌های مختلف مال به افراد صورت می‌گیرد به گونه‌ای که مالکیت مشاع شرکاء به چند مالکیت جداگانه و در عرض هم بر بخش‌های مال، تبدیل می‌شود اما صورت دیگری نیز برای افراز می‌توان تصور کرد و آن عبارت است از «افراز زمانی» به این صورت که مالکیت مشاع شرکاء، به چند مالکیت در طول زمان تبدیل شود برای روشن شدن موضوع به ذکر مثالی مبادرت می‌شود:

فرض کنیم چهار نفر به صورت مشاع مالک قطعه زمینی به مساحت هزار متر مربع هستند این افراد

برای تقسیم زمین اقدام به افراز آن می‌نمایند یعنی هر کدام از آنان در دوپست و پنجاه متر از زمین تصرف می‌کند و مالکیت بی‌معارض می‌یابد اما فرض کنیم که این چهار نفر مالک خانه‌ای هستند. برای تقسیم خانه در صورت امکان باید خانه را به چهار قسمت مساوی تقسیم کنند و در صورت عدم امکان از راه تعدیل، مشکل را حل نمایند اما اگر این هم امکان نداشته باشد تکلیف چیست؟

راه دیگری که برای تقسیم خانه می‌توان پیشنهاد داد، افراز زمانی است به این صورت که مالکیت مشاع آنان در یک دوره مشخص زمانی با توجه به قطعه‌های مساوی، افراز و تقطیع شود به عنوان مثال در فرض فوق، خانه مزبور، در هر فصل سال، ملک یک نفر از آنان دانسته شود بدون آنکه در عین ملک، افراز یا توزیعی صورت گیرد.

در افراز زمانی، مالکیت شرکاء بر کل عین باقی می‌ماند و تجزیه نمی‌شود اما از نظر مدت، محدودیت می‌یابد بدیهی است که امکان و مشروعیت افراز زمانی متوقف است بر امکان و مشروعیت مالکیت موقت و از آنجا که ما در مباحث گذشته امکان و مشروعیت آن را اثبات نمودیم مشکلی از این طریق وجود ندارد.

توجه مشکلی که در راه تصور افراز زمانی خودنمایی می‌کند آن است که چنانکه گفتیم در ارتکاز عرفی

**در افراز زمانی، مالکیت شرکاء بر کل عین باقی می‌ماند و تجزیه نمی‌شود اما از نظر مدت، محدودیت می‌یابد بدیهی است که امکان و مشروعیت افراز زمانی متوقف است بر امکان و مشروعیت مالکیت موقت**

منشرعه می‌توان گفت مراد تمام فقها از افراز، همان افراز و توزیع عین بوده است و افراز زمانی به کلی از ذهن و تصور آنان دور بوده و لذا ممکن است گفته شود چنین برداشتی از معنای افراز خلاف فهم و ارتکاز عرف و در نتیجه خلاف شرع است.

اما در این رابطه باید یادآور شد که چنین برداشت و ارتکازی از معنای افراز به دلیل رواج آن در میان مردم بوده است و از آنجا که بسیاری از فقها، مالکیت موقت را امری نامشروع و نادرست می‌دانسته و تحدید و تقيید مالکیت به زمان را نپذیرفته‌اند لذا تصور افراز زمانی برای آنان نیز امری نامشروع و نادرست می‌نموده است.

بر این مطلب این نکته را می‌افزاییم که افراز، اصطلاحی نیست که در شریعت اسلام، مفهوم خاص و ویژه‌ای داشته باشد بلکه افراز به معنای توزیع عادلانه مال مشترک است و از آنجا که همواره، توزیع عادلانه مال از طریق توزیع عین و تجزیه سهام مال صورت می‌گرفته است، اصطلاح افراز به این معنا تلقی شده و در ارتکاز عرف و حتی فقها جای گرفته است.

هدف از افراز آن است که به نحوی عادلانه و مشروع به اشاعه پایان داده شود و مال مشاع به نحوی رضایت‌بخش تقسیم شود و راه توزیع عادلانه را باید در عرف مردم جست‌وجو کرد چرا که شیوه خاصی

در شریعت پیش‌بینی نشده است. بنابراین اگر شیوه جدیدی توسط عرف و عقلا ابداع شود که تقسیم مال مشترک را به نحوی عادلانه و رضایت‌بخش انجام دهد و برخلاف اصول مسلم فقهی و حقوقی نیز نباشد، منع و اشکالی در پذیرش آن نیست و آخرین نکته‌ای که برای تأیید افراز زمانی قابل ذکر است آن است که فروش مال مشترکی که غیرقابل تقسیم عادلانه است آخرین راهی است که برای تقسیم مال مشترک وجود دارد و مسلماً اگر بتوان راهی یافت که بدان وسیله، مالکین مشاع، به عین مال مشترک دست یابند، بهتر از آن است که آنان به ثمن مال مشترکشان دست یابند و افراز زمانی، در چنین اموالی تنها راهی است که می‌تواند در عین حالا که به انحلال اشاعه می‌انجامد، مالکین را بر عین مال مسلط سازد.

تردیدی نیست که افراز زمانی نیاز به بحث گسترده‌تر و بیشتر دارد و از آنجا که تا حدی که کاوش شده، این مسئله در کتب فقهی و حقوقی مطرح نشده است جای بحث و تحقیق دارد. نگارنده در اینجا تنها در مقام طرح موضوع فوق می‌باشد تا راه برای تحقیقات آینده باز شود. اثبات این مسئله می‌تواند افق جدیدی را در مبحث تقسیم اموال مشاع فراوری ما قرار دهد. از جمله نتایج این نظریه آن است که می‌توان با «افراز زمانی» به نتیجه قرارداد تأیید دست یازید یعنی چند نفر می‌توانند به طور مشاع، ویلا یا ملک دیگری را خریداری کنند و سپس با «افراز زمانی» هر کدام از آنها، مالک آن در مدت مشخصی از سال شوند و بدین ترتیب همان آثار و نتایج تأیید شر را به دست آورند.

و آخرین نکته اینکه: ذکر شیوه‌های مشابه در این فصل به معنای تأیید یا رد آنها برای اجرا نیست بلکه هدف ما تنها این بوده که در کنار قرارداد «تأیید شر» بادی از شیوه‌های مشابه شود تا همه این قالب‌های فراوانی، در کنار هم مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد و در نهایت شیوه واحدی از میان این شیوه‌ها انتخاب و در کشور به اجرا درآید. مسلماً اجرای شیوه واحد با مقررات، احکام و این نام‌های مبهم و مشخص می‌تواند هرگونه ابهام را از این مسئله مرتفع ساخته بر وجه مسئولین و به ویژه دستگاه‌های دولتی و دادگاه‌های قضائی را با مشکلی مواجه نسازد.

**ملحقات (دیدگاه‌های فقهی درباره بیع زمانی)**

در بخش عقود، فروش یک ملک به صورت زمانی به چند نفر چه حکمی دارد؟ (مثلاً ملکی به چهار نفر فروخته شده، این ملک در هر فصل سال در اختیار مالک همان فصل است که خودش استفاده کند یا اجاره دهد و یا...) (1)

**آیت‌الله العظمی محمد تقی بهجت:**

خرید و فروش برای چند نفر به صورت زمانی که در هر زمان یکی از آنها مالک باشد صحیح نیست.

**آیت‌الله العظمی سیدعلی سیستانی:**

فروش به زمان محدود نمی‌شود، ولی می‌توان آن را در هر فصل به یک نفر اجاره داد. اجاره موجب ملکیت همه منافع است.

**آیت‌الله العظمی لطف‌الله صافی گلپایگانی:**

فروش ملک به صورت مذکور شرعی نیست، ولی اجاره اشکال ندارد. والله العالم.

**آیت‌الله العظمی یوسف صانعی:**

اگر ملک را به چهار نفر فروخته و آنها خودشان تقسیم‌بندی می‌کنند مانعی ندارد و اما اگر خود فروشنده به صورت فصلی فروخته باشد فعلاً نمی‌توان حکم به صحت آن نمود.

**آیت‌الله العظمی سید عبدالکریم موسوی اردبیلی:**

اگر چهار نفر با هم قرار بگذارند خانه‌ای را بخرند و در هر فصل در اختیار یکی از آنان باشد و عقد را مبنی بر این قرارداد کنند، اشکالی ندارد و خانه مال چهار نفر می‌باشد و طبق شرط و قرارداد در هر فصلی از فصول سال یکی از آنها بالمباشره یا بالاخره استفاده کنند و اسم این معامله بیع زمانی نیست.

**آیت‌الله العظمی ناصر مکارم شیرازی:**

جایز نیست، ولی اگر به صورت اجاره باشد صحت آن بعید نیست.

**آیت‌الله محمدعلی اسماعیل پور:**

فروش به این نحو صحیح نیست ولی می‌شود ملک را مشترکاً بخرند و بعد از خرید در ضمن عقد خارج الزمی، شرکاء شرطی قرار دهند که در هر فصل یکی از سهام دیگران تا مدتی معین استفاده کند یا هر یک سهم مشاع خود را تا مدت معینی به دیگران اجاره دهد.

**آیت‌الله سیدعباس ابوتوابی:**

سؤال خالی از ابهام نیست. فروشنده ملک به چهار نفر بر وجه مشاع نمی‌تواند برای همیشه در کیفیت تصرف از آنها سلب اختیار کند. ولکن مالکین بر وجه مشاع می‌توانند در کیفیت تصرف با یکدیگر توافق کنند.

**آیت‌الله ابوطالب تحلیل تبریزی:**

در عقد بیع، تجزیر شرط است، یعنی باید قصد کند که حکمت از حین عقد تحقق یابد و تعلیق به زمان آینده صحیح نیست. وقتی ملک مشتری شد در غیر صورت فسخ همیشه در اختیار او بوده و به غیر اختیار او از ملک او خارج نمی‌شود.

**آیت‌الله عبدالله خانفی:**

لوکان المقصود من بیع‌الملک من اشخاص متعددين بنحو الاشتراك بحيث یكون الاشخاص مالکین له بنحو الاشاعه فلا مانع منه و الا لا لوکان المقصود بیعه الی زمان کمده سنه مثلاً فصحه تلک المعاملات محل اشکال بل منع عرفاً و شرعاً. فان مقتضى الارکان‌ات العرفیه الدقیقه العمل بلوازم العقد مستمر. اما ادله صحه العقد و لزومه امثال قوله تعالی: «او فوا بالعقود» تقتضى ایجاب الوفاء و الازام علی مقتضاه و هو تسلیم المبیع مع البقاء علیه فلو باع موقتاً لم یکن موفقاً بعقده و الحاصل ان هذا عقد موقت و یفید معامله موقته فهو عین استرجاع العین

و هذا ینافی بما هو المرتکز لدى العقلاء من التسلیم و التسلم و عدم الاسترجاع بعنوانه فیحکم العرف الدقیق و اقتضاء اطلاق قوله تعالی: «او فوا بالعقود» الاستمرار، فخرج زمام العقد عن یدالمتعاملین بحیث یحرم علیهما التصرفات الناقضه للعقد بمقتضى اطلاق دلیل وجوب الوفاء و التفصیل موکول الی مجال آخر. والله العالم العاصم.

**آیت‌الله علی سبط الشیخ انصاری:**

به صورت استیجاری مانعی ندارد.

**آیت‌الله حمید شریانی:**

در عقود تملیکی عین - مثل بیع - تملیک و فروش محدود و فصلی مشروع نیست.



**آیت‌الله سیدعلی شفیعی:**

ظاهرأ نحالی از اشکال اینکه بیع نسبت ذرا اولاً عقد بیع در حکم عقد و سبب نام جهته انتقال بیع به مشتری است، لهذا با ایجاد عقد، ملک به تملک مشتری درمی‌آید و این خود یکی از دلایل شرطیت تنجیز در عقود و ایقاعات می‌تواند باشد. لهذا یا باید عقد، عقدی باشد که تمام ملک آنا و فوراً به تملک مشتری درآید هر چند تصرفات مالکانه مشروط به شرط یا مدت باشد یا به تملک تمام مشتری‌ها بنحو افراز و یا مشاع درآید. اما ملکیت زمانی یا طولی به این نحو که یک چهارم به شخص اول در فصل بهار تملیک شود و در این فصل استفاده کند (در کل ملک) و یک چهارم دیگر از اکنون به تملک شخص دیگر در فصل تابستان درآید و هكذا... مستلزم محذورات یاد شده است (تفکیک زمانی یک مالک از مالکیت

یک بخش از ملک) و این مطابق قواعد نیست. پس تصرف هر فرد هم در کل ملک موجه نیست.

◀ **آیت‌الله محمد صادقی تهرانی:**

این گونه معامله در فقه بیع مشروط نامیده می‌شود و هرگز اشکالی ندارد، مانند اجاره که می‌توان برای زمان‌های مختلف ملکی را اجاره داد. بلکه در عقد منقطع نیز چنین است که مثلاً یک ماهه برای کسی و پس از عده اگر عده‌ای لازم باشد برای دیگری که عقدها یک جا منعقد شده است، ولی خود ازدواج‌ها یکی پس از دیگری است.

البته اینگونه فروش، اجاره و نکاح مربوط به شرایط شرعی است. طبق این اصل، طرفین عقد نباید هرگز تخلقی از مفاد عقد داشته باشند. مگر در صورت‌های خیار که در تمامی معاملات با شرایطش جاری است و مبنای کلی این مسائل «اَوْفَا بِالْعُقُودِ» است که پیمان‌های عقلایی خالی از موانع شرعی همگی از نظر شرع درست است.

◀ **آیت‌الله محمدعلی علوی گرگانی:**

این نحو خرید و فروش معلوم نیست مصادق بیع باشند، زیرا ظهور تملیک، در ملکیت استمراری است و اگر شک کردیم در مصادق بیع، تمسک به عام در شبهه مصادیق جایز نیست و لذا به نظر می‌رسد که بیع با فرض مذکور جایز نباشد.

◀ **آیت‌الله محمد علامه هشتروندی:**

در فرض مرقوم، استفاده از ملک و اجاره‌اش موقوف به رضایت همه ملاک است.

◀ **آیت‌الله عباسعلی عمید زنجانی:**

فروش ملک به صورت زمانی مشروط به رضایت مالک به معنی اجاره است و در صورت انتقال عین، تنها صورتی معقول است که بیع مشاع به چند نفری باشد که منافع در ازمنه مختلف متعلق به آنها می‌باشد. والله العالم.

◀ **آیت‌الله محمد فیض سرابی:**

با عنایت به اینکه بیع نقل عین در مقابل عوض است، منافع مورد معامله واقع نمی‌شود بلکه تابع عین است. لذا بیع عین به چهار نفر که در هر فصلی مال کسی باشد صحیح نیست. بلی می‌تواند عین را مشاعاً به چهار نفر بفروشد و خریداران در مقام استفاده از عین، منافع آن را روزانه یا ماهانه یا با فصول، فی‌مابین خودشان تقسیم کرده و مورد استفاده قرار دهند.

◀ **آیت‌الله محمد فاطمی ابهری:**

مانعی ندارد اگر مالک اولی زمین را به چهار نفر بفروشد. ولیکن شرط اینکه در هر فصل یکی از آنها استفاده کند، این شرط خلاف کتاب و سنت نیست و قریبی نیست بین اینکه خودش استفاده کند یا به دیگری اجاره بدهد (به جهت انطباق ضابط اجاره بر آن).

◀ **آیت‌الله محمدعلی گرامی:**

جایز نیست، ولی می‌تواند هنگام فروش مثلاً به دو

نفر که مشترکاً مشتری می‌شوند شرط کند که استفاده هر یک در فصل خاصی باشد.

◀ **آیت‌الله حسین مویذ:**

وجهی برای تصحیح این معامله به نظر نمی‌رسد.

◀ **آیت‌الله محمدهادی معرفت:**

چنین معاملاتی بیشتر به اجاره شباهت دارد و در بیع بی‌سابقه است، لذا اگر به عنوان اجاره زمانی باشد بی‌اشکال است.

◀ **آیت‌الله سیدابوالفضل موسوی تبریزی:**

در بیع متعارف که شارع مقدس هم امضا کرده و اصطلاح خاصی ندارد، تملیک مال با تمام شؤون و اطوار و ازمان است. فرض سؤال، نمی‌تواند بیع باشد.

◀ **آیت‌الله محمد تقی مجلسی اصفهانی:**

این نحو عقد از منصرف ادله خارج بوده و غیرمعهود است و مشروعیت آن ثابت نیست. مقتضای اصل، عدم تحقق آن است و مسئله مشابه آن در وقف، آن را تأیید می‌کند.

◀ **آیت‌الله حسین مظاهری:**

جایز نیست، زیرا بیع باید قطعی بوده و در زمان دخالت نداشته باشد، ولیکن در بیع مشاع به طور مشترک فروخت و آنرا به چند نفر در زمان بندی تقسیم کنند.

◀ **آیت‌الله محمد زودی:**

قال تعالى: «لَا تَكْفُرُوا بِاللَّهِ سُبْحَانَ اللَّهِ عَنِ السُّفَهَاءِ الَّذِينَ يُفْتِنُونَ بِالْغَدْرِ وَغَدْرُكُمْ كَانَ لِقَاءِ اللَّهِ كَبِيرًا» همان طور که استاد معظم جامع المعقول والمنقول فقیه عصر موسس جمهوری اسلامی ایران امام راجل آیت‌الله العظمی الخمينی رضوان الله تعالی علیه فرموده‌اند: ظاهر آیه شریفه تقابل حق و باطل است و تجاره به عنوان مصادق حق ذکر شده و ملاک حق و باطل در معاملات عرف و عقلاء است مگر آنکه شارع به طور خاص آن را باطل یا حرام اعلام کرده باشد مثل ربا که فرمود: «أَحْلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا» و معمولاً 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 سؤال آمده یک معامله صحیح 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 آنکه صدق بیع و مبادله مال به مال بر آن باشد یا نه که شبهه عدم صدق ظهور عرفی در تملک ملک به طور دائم در

طول زمان است که از نظر ما همین مفهوم عرفی در مورد فرض سؤال وجود دارد. زیرا در تمام سال‌ها در همان زمان معین مالک است و خروج از ملک او یا عدم دخول در ملک او در قطعه بعدی زمان مانع از مالکیت او در طول سال‌ها در همان قطعه زمان نیست. حال اگر فرض کنیم این شبهه مانع از صدق عرفی تملک متعارف در بیع و شراء است مانع از صدق یک قرارداد و داد و ستد عقلایی جدید نیست که شارع آن را رد نکرده و عقلاء آن را حق و صحیح می‌دانند و عموم آیه شریفه شامل آن خواهد بود.

■ **اداره حقوقی قوه قضائیه**

بازگشت به استعلام شماره ۵۷۵ - ۷۵/۲۱ نظریه مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر اعلام می‌شود. عقد بیع با فرض مندرج در استعلام قابل تحقق نیست. به عبارت دیگر بیع یک ملک برای مثلاً یک فصل سال با قوانین موجود مطابقت ندارد زیرا وقتی که شش‌دانگ ملکی را می‌فروشند آن ملک از ملکیت او خارج و داخل در ملکیت مشتری می‌گردد و این امر محدودیت زمانی ندارد یعنی برای همیشه است ولی در بعضی از کشورها برای این قبیل معاملات تجویز شده است. اگر مصححت باشد که در ایران هم آن روش مطبوعه نیاز به تصویب قانونی خاص دارد.

**عقد بیع با فرض مندرج در استعلام قابل تحقق نیست. به عبارت دیگر بیع یک ملک برای مثلاً یک فصل سال با قوانین موجود مطابقت ندارد زیرا وقتی که شش‌دانگ ملکی را می‌فروشند، آن ملک از ملکیت او خارج و داخل در ملکیت مشتری می‌گردد و این امر محدودیت زمانی ندارد یعنی برای همیشه است**

پی‌نوشت‌ها:

- ۱- کاتوزیان، دکتر ناصر، مشارکت‌ها، صلح ص ۷۴.
- ۲- «المهایا و هی قسمه المنفعة بالاجزاء او بالزمان» عاملی، زین‌الدین «شهید الثاني» الروضه البهیة ج ۱، ص ۲۵۰.
- ۳- کاتوزیان، دکتر ناصر، همان کتاب، ص ۷۵.
- ۴- ر.ک: جامع المقاصد، ج ۷ ص ۶۷؛ الروضه البهیة ج ۱، ص ۲۵۰؛ قواعد الاحکام، ج ۲ ص ۲۱۸.
- ۵- کاتوزیان، دکتر ناصر، مشارکت‌ها - صلح، ص ۷۶.
- ۶- ماده ۵ قانون تملک آپارتمان‌ها، شرکت‌های ساختمانی را تجاری دانسته و ماده ۲ قانون اصلاح قسمتی از ق.ت، شرکت‌های سهامی را به طور مطلق، بازرگانی شمرده است، ر.ک: کاتوزیان، دکتر ناصر، مشارکت‌ها صلح ص ۲۵.
- ۷- همان، ص ۶۸.
- ۸- المائده / ۱.
- ۹- همان.
- ۱۰- النساء / ۲۹.
- ۱۱- البقره / ۲۷۵.
- ۱۲- نظریه شماره ۷۵/۴۲ تاریخ ۷۵/۸/۱.