

بیع زمانی

◀ دکتر پرویز نوین، استاد دانشگاه

طی چند شماره قبل مقاله‌ای تحت عنوان بیع زمانی چاپ شده بود. جناب آقای دکتر نوین مطلبی را در ادامه این بحث برای ما ارسال کردند که برای استفاده خوانندگان محترم در این شماره ارائه می‌کنیم.

بزرگ در تاریخ تحول و پیشرفت تمدن بشری، پس از انقلاب کشاورزی یعنی آشنایی با کشت دانه‌های حبوبات و میوه‌ها و بهره‌برداری از آنها برای تغذیه، حادث گردید.

مایه مباحث است اگر اعلام نمایم که چهار عدد از سکه‌های ضرب شده در Lidia، در حال حاضر در موزه ملک (موزه مرحوم حاج آقا حسین ملک که پادشاه گرامی باد) وجود دارد.

بنابراین به سختی می‌توان ادعا کرد که «مفهوم بیع یا عقد بیع با تاریخ اولین روزهای زندگی اجتماعی بشر همراه است». از این تذکار و براهه‌ای که رفته پوزش می‌خواهم و باز می‌گردم به اصل موضوع.

۳- در نظام حقوقی کشور ما، در مسائل مدنی، اصل اباحه جاری و رایج است، یعنی روایا جایز بودن و در فقه یعنی مباح و حلال بودن. یعنی آزادی اراده که البته الزامات قانونی استثناء بر این اصل است. اصل اباحه احتیاج به تصریح شارع و قانونگذار ندارد. مانند بیع کالی به کالی (یا بیع دین به دین) که در قانون مدنی راجع به این مسئله ماده قانونی در اختیار نداریم ولی جامعه بدان عمل می‌کند و دولت نیز غالب معاملات خارجی خود را با دولت‌های دیگر، بنا بر ضرورت‌های اقتصادی به صورت کالی به کالی یا پایاپای (Barter) انجام می‌دهد. قوای سه‌گانه کشور هم بدان معترض نیستند.

۴- در نظام حقوقی کشور ما، انتقال مالکیت می‌تواند گاه ارادی باشد، گاه قهری مانند ماده ۳۳۹ در بیع و صدر ماده ۸۷۵ قانون مدنی در ارت.

۵- انتقال مالکیت در نظام حقوقی کشور ما گاه به صورت قطعی و مستقر است، گاه به صورت غیرمستقر و متزلزل (می‌توان به ماده ۳۶۲ قانون مدنی در باب مالکیت قطعی و مستقر و به ماده ۴۵۳ قانون مدنی در باب خیار مجلس و حیوان و شرط و به ماده ۸۶۸ قانون مدنی در باب مالکیت غیرمستقر و متزلزل مراجعه کرد).

۶- در نظام حقوقی کشور ما، حتی در جایی که انتقال مالکیت با استناد به مواد ۳۳۹ و ۳۶۲ به طور قطعی و مستقر صورت می‌گیرد، معهذاً می‌توان با درج شروطی، دامنه تصرفات مالک یا خریدار را حتی برخلاف نص صریح صدر ماده ۳۰ قانون مدنی،

در ماهنامه آموزشی دادگستری استان تهران، شماره ۴۲، دی و بهمن ماه ۱۳۸۵، مقاله محققانه و ارزشمند جناب آقای سعید شریعتی را با دقت مطالعه نمودم. مقاله موصوف تحت عنوان «بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان‌بندی شده» ارائه شده است. از آنجا که این مسئله یا مفهوم حقوقی از طرف برخی از همکاران و اینجانب در دوره کارشناسی دانشکده حقوق به عنوان یکی از مسائل جدید حقوقی تدریس و تشریح می‌شود، بر آن شدم که در پی مقاله آقای سعید شریعتی، چند صفحه‌ای را اضافه نمایم.

◀ قسمت اول - ورود به مطلب

قبل از شروع بحث در باب «بیع زمانی» به نظر می‌رسد ضروری باشد که ابتدا در ساختار نظام حقوقی کشورمان، در چند زمینه مروری داشته باشیم، زیرا در پایان مقاله، می‌خواهم از این نکات بهره‌برداری کرده، به نتیجه‌گیری بپردازم.

۱- نظام حقوقی کشور ما، در زمینه مسائل مدنی، بر پایه آزادی اراده یا حاکمیت اراده در انعقاد قراردادها قرار گرفته است، تا آنجا که این قراردادها مخالفی با نظم عمومی و اخلاق حسنه و یا قواعد آمره نداشته باشند. این نکته بنیادی تا آنجا پیش می‌رود که هرگاه بپرسیم یا تردید کنیم که این قاعده و قانون آمره است یا غیر آمره؟ جواب می‌دهیم غیر آمره مگر اینکه خلاف آن ثابت شود، زیرا در کشور ما انعقاد قراردادها بر مبنای تراضی طرفین و آزادی اراده و حاکمیت اراده استوار است (ماده ۱۰ قانون مدنی).

۲- مفهوم بیع و تاریخ عقد بیع از سال ۷۵۲ قبل از میلاد آغاز می‌شود، در آنجا که بشر برای اولین بار در شهر لید یا در غرب ترکیه با مفهوم یک کالای «واسطه‌ای» به عنوان پول آشنا شده و به ضرب سکه‌های طلا و نقره پرداخت، حدوداً ۲۵۷۹ سال قبل. قبل از این تاریخ بیع به صورت عقد معاوضه یا مبادله کالا با کالا صورت می‌گرفت. مثلاً ۲۰ سید یا کیسه خرما در مقابل یک شتر یا یک اسب و لذا مسئله تجارت و مبادله به کندی صورت می‌گرفت و پس از پیدایش پول و بکارگیری آن در روابط مبادلاتی میان اشخاص یا میان شهرها، دومین انقلاب

Timesharin

بحث، بررسی ماهیت حقوقی قراردادی است میان فروشنده و خریدار به نام تایم‌شرینگ.

۱- در آثار منتشره مربوط به قراردادهای تایم‌شرینگ که اینجانب تاکنون موفق به مطالعه آنها شده‌ام، سعی بر آن گردیده تا این قرارداد را از دیدگاه موازین فقهی مورد تحلیل و مذاقه قرار دهند و به این نتیجه برسند که فقه در این باره چه حکمی می‌دهد.

۲- تصور می‌نمایم که کوشش در این زمینه ثمر چندانی به بار نیاورد، زیرا فقهای متقدم در آثار خود متعرض این مسئله نشده‌اند و چنین مسئله‌ای به عنوان مسئله روز در آثار گذشته مطرح نشده است تا بتوان در این باره به قیاس پرداخت.

در اعلام نظر فقهای زمان حاضر نیز اختلافات

۹- ما در نظام حقوقی خودمان برای تنظیم قواعد بیع آزادی عمل داریم. حتی تا آنجا می‌توانیم پیش برویم که عقد بیعی را منعقد سازیم، تراضی طرفین و توافق اراده‌ها صورت گرفته، ایجاب و قبول حتی به صورت سند رسمی تنظیم یافته، معهدا با درج شرطی به صورت معلق، مانعی در اثر عقد یا انتقال مالکیت ایجاد کنیم (خانه را به تو هبه کردم یا به تو فروختم به مبلغ هشتاد میلیون تومان به شرط آنکه در مسابقات کشتی در سه ماه دیگر نفر اول بشوی و یا قیمت دلار نصف بشود - ماده ۱۸۹ قانون مدنی). حال اگر ما بتوانیم بر اساس شرطی معلق، مانعی حتی در انتقال مالکیت ایجاد کنیم، چرا نباید بتوانیم با درج شرطی مالکیت را برای دوره معینی از سال منتقل نماییم؟

(یک توضیح حقوقی = اینجانب معتقدم در ماده ۱۸۹ اساساً عقد معلق نیست؛ بلکه حدوث شرط مبهم، نامعلوم و معلق است که بر عقد تأثیر می‌گذارد. عقد نمی‌تواند معلق باشد و نباید باشد. اگر عقدی به مفهوم معلق داشته باشیم، یعنی عقدی هنوز به وجود نیامده است، پس چطور می‌توان در کنار عقدی که هنوز موجودیت و تحقق نیافته شرطی را درج یا اضافه کرد؟ این امر یک سهو قانونگذاری است در حقیقت باید گفت که شرط معلق است و اثر عقد را معلق می‌نماید نه خود عقد را.)

۱۰- اگر ما بپذیریم که قراردادها، در نظام حقوقی کشورمان، بر پایه تراضی طرفین و توافق اراده‌ها در نوع و در موضوع عقد منعقد می‌شوند، لذا هر یک از طرفین قرارداد حق دارد که برای رسیدن به توافق یا به دلایل خاص خود، از برخی حقوق مالی خود صرف‌نظر نماید مانند ماده ۴۴۸ قانون مدنی در باب سقوط تمام یا بعضی از اختیارات یا اسقاط حق اعتراض و یا عدم اتخاذ به شفعه در فروش مال غیرمنقول توسط شریک.

اگر قواعد حقوقی ما چنین بافتی را دارد، چرا خریدار نباید بتواند مال غیرمنقول یا منقولی را خریداری نماید که مالکیت او «تداوم» دارد ولی امکان تصرف و بهره‌برداری یا استیفاء منفعت از مال موصوف فقط در مقاطعی از زمان صورت می‌گیرد؟ در عین حال که می‌دانیم حتی خریدار گاه رضایت به بیعی می‌دهد که فروشنده حق فسخ معامله را دارد و مالکیت خریدار در مدت اعتبار اختیار، مالکیتی است متزلزل و غیرمستقر (ماده ۱۸۸ قانون مدنی).

پس از بیان این مقدمه و نکات مورد نظر، اینک وارد بحث اصلی می‌شویم و در خاتمه به نتیجه‌گیری می‌پردازیم.

«قسمت دوم - یک بررسی تطبیقی»

نهاد یا تاسیسی حقوقی به نام بیع زمانی یا تایم‌شرینگ، در کشور ما به تدریج راه خود را به جلو می‌پیماید و مانند هر پدیده نوپه‌دیده دیگری که حیات می‌یابد مشکلات فراوان خود را دارد مانند فروش آپارتمان‌های ساخته نشده، بیع با ثمن شناور، تجارت الکترونیکی و غیره. بیع زمانی هنوز به عنوان یک قاعده حقوقی جا نیفتاده و مستقر نشده است. هدف مقالاتی از این دست این است که مسائل و مشکلات و اختلاف‌نظرها را نقد و بررسی نماید تا در نهایت به یک اجماع (Consensus) برسیم. اساسی‌ترین

محدود کرد مانند ممنوعیت خریداران خانه‌های سازمانی در نقل و انتقال ملک خریداری شده، مثلاً به مدت پنج سال یا ده سال. باز هم اشاره می‌شود که این امر ناشی از تراضی طرفین و حاکمیت یا آزادی اراده در انعقاد قراردادهای می‌باشد.

۷- در نظام حقوقی کشور ما، در آنجا که طرفین یک قرارداد می‌توانند توافق خود را حتی برخلاف قواعد و مقررات تکمیلی یا تفسیری یا تعویضی تنظیم نمایند (برخلاف ماده ۴۸۶ قانون مدنی در اجاره و ماده ۶ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ در باب نحوه پرداخت اجاره بها)، چرا نباید بتوانند قرارداد فروش یک آپارتمان را به صورت بیع زمانی و یا مالکیت زمانی و برخلاف «بیع مصطلح» یا «بیع عرفی» تنظیم و منعقد نمایند؟ البته اعلام این نکته در مقالات برخی آقایان اساتید که ما دارای بیع عرفی و بیع مصطلح هستیم به راحتی قابل قبول نیست. بیع می‌تواند به ده‌ها شکل یا ده‌ها شرط منعقد شود، زیرا که قواعد عقد بیع آمره نیستند و برخی از مصادیق آن را قانون مدنی نام برده است. اینکه بیع باید در قلمرو و محدوده بیع مصطلح و عرفی باشد قابل تأمل است. مسائل عرفی و مصطلح با گذشت زمان و ظهور نیازهای جدید تغییرپذیرند. البته این نکته را می‌پذیرم که قواعد اساسی بیع همیشه باید رعایت شوند.

۸- آن طور که قبلاً اشاره شده است، ما هنوز در حقوق یا فقه با مفهومی به عنوان بیع مطلق (غیرموقت) آشنایی نداریم و قاعده‌ای حتی در شکل قول مشهور آن مبنی بر غیرمشروع بودن بیع موقت یا مالکیت موقت در اختیار نداریم. اساساً در این مقطع ذکر این نکته خالی از فایده نیست که Timesharing بیع موقت یا مالکیت موقت نیست؛ مالکیت مداوم است که هر ساله یا هر ماه در زمانی معین، اتوماتیک تجدید می‌شود و می‌تواند صدها سال تداوم داشته باشد و بعد از فوت مالک نیز مالکیت به ورثه او انتقال می‌یابد.

در نظام حقوقی ما، با شکلی از نکاح به عنوان نکاح موقت یا متعه برخورد می‌کنیم که مبنایی فقهی دارد. اجاره داریم که استیفاء منفعت به طور موقت صورت می‌گیرد (ماده ۴۶۸ قانون مدنی). چرا باید در مسئله بیع یا مالکیت با مشکلی مواجه شویم؟ اگر به اینجانب ایراد گرفته شود که نکاح یک عقد غیرمالی است، این انتقاد را پیشاپیش می‌پذیرم نکاح موقت را فقط به عنوان مثال ذکر کردم.

ماده ششم قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و ماده هفتم قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ به طور ضمنی بخشی از انتقال مالکیت موقت دارد. بدین معنا که مالک یکهزار متر مربع زمین چنانچه در مهلت تعیین شده بدون عذر موجه نسبت به عمران و احیاء زمین اقدامی به عمل نیاورد، دولت زمین واگذاری را مسترد می‌نماید. به علاوه سه عنصر ماهوی مالکیت یعنی «دوام مالکیت، مطلق و انحصاری بودن آن» همان طوری که از طرف نویسندگان محترم اشاره شده است «مفهوم پیشین خود را از دست داده و در موارد زیان‌دانی تخصیص خورده است. ویژگی دائمی بودن مالکیت نیز از سوی برخی فقها و حقوقدانان مورد تردید قرار گرفته است.»



شدیدی ملاحظه می‌شود و کمکی به حل مسئله نمی‌نماید و این اختلاف نظر شدید هم شاید ناشی از آن باشد که در آثار فقهی گذشته تحلیلی در باب مالکیت یا بیع زمانی صورت نگرفته است.

۳- از طرفی دیگر، با بودن نهادی به عنوان فقهای شورای نگهبان و مجموعه‌ای به نام قانون مدنی و اصل چهارم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دال بر آنکه کلیه قوانین و مقررات باید بر اساس موازین اسلامی باشد، فرض بر آن است که مجموعه قانون مدنی کشور ما در انطباق با موازین شرعی و فقهی است.

بدین ترتیب ما می‌توانیم دامنه بحث را محدودتر و آن را صرفاً به قوانین موضوعه کشوری تسری دهیم.

شاید به نتیجه‌ای قابل قبول برای همگان برسیم.

قاعده مهیایات:

۴- اما به هر صورت از یک نکته نباید غافل باشیم و آن اینکه در اکثر آثار منتشر شده، تایم شرینگ را به نوعی با قاعده حقوقی مهیایات مقایسه کرده‌اند و اینجانب نیز لزوماً چند سطر را بدین مسئله اختصاص می‌دهم.

به نظر می‌رسد که قاعده مهیایات با قرارداد تایم شرینگ تفاوت‌هایی اساسی و ماهوی دارد.

● اول - شاخص اساسی قاعده مهیایات به چند عنصر یا عامل بازمی‌گردد.

● مالی که قابلیت تقسیم یا افراز را نداشته باشد مانند حیوان یا آپارتمان.

● مالی که امکان استفاده و انتفاع از آن مال در آن واحد (واحد زمان) برای کلیه شرکاء وجود ندارد.

● میان شرکاء تمایلی برای فروش مال مشترک یا مشاع و تقسیم ثمن آن دیده نمی‌شود.

نتیجتاً، در مهیایات استیفاء منفعت از آن مال بر اساس واحد زمان میان شرکاء صورت می‌گیرد مانند منافع حاصل از یک آپارتمان، یک تراکتور، یک اسب، آب یک فانت کوچک (فرض کنیم هر هفته یا هر ماه برای یک شریک) ضمن آنکه مال مشترک به صورت مشاع باقی می‌ماند.

در قرارداد تایم شرینگ، در انقضای

مدت تعیین شده در قرارداد، مالکیت

خریدار نسبت به عین و منفعت از میان

نمی‌رود و برای سال‌های آینده این

مالکیت به طور اتوماتیک و خودبه‌خود

تمدید می‌گردد و تداوم دارد.

پس آنچه در مهیایات اتفاق می‌افتد «تقسیم منافع بر اساس واحد زمان است».

توضیح حقوقی: در این مقطع مجبور هستم دو نکته دیگر را اضافه نمایم:

نکته اول - ذکر یا بکارگیری اصطلاح یا عبارت «افراز منافع در مهیایات» اصطلاح درستی نیست. افراز یا تقسیم تفاوت دارد و هر یک باز حقوقی خود را دارند. افراز فقط در اموال غیرمنقول کاربرد دارد و مالی که مشاع است و این افراز توسط یک مقام رسمی دولتی صورت می‌گیرد مانند اداره ثبت اسناد و املاک. در حالی که در مهیایات، «تقسیم منافع» توسط شرکاء و با تراضی و توافق شرکاء کافی و وافی به مقصود می‌باشد.

نکته دوم - اینکه گفته می‌شود مهیایات می‌تواند به صورت «مهیایات مکانی» باشد چندان صحیح به نظر نمی‌رسد و به عنوان مثال گفته شده است خانه‌ای که دو اتاق دارد و دو شریک هر یک، یک اتاق را مورد بهره‌برداری قرار می‌دهد. مسئله اگر بدین صورت مطرح شود، مهیایات مکانی با تعریف و عناصر سازنده خود مهیایات در تضاد و تناقض می‌افتد. آنچه در مهیایات مطرح است مهیایات زمانی است که تقسیم منافع و بهره‌برداری بر اساس

واحد زمان میان شرکاء صورت می‌پذیرد؛ از این دو نکته می‌گذریم و بازمی‌گردیم به تفاوت مهیایات با تایم شرینگ:

● **دوم -** در مهیایات توافق یا قرارداد میان شرکاء است ولی در تایم شرینگ توافق یا قرارداد میان خریدار و فروشنده به وجود می‌آید.

● **سوم -** در مهیایات مال مورد نظر مشاع است یعنی در آن واحد و یا در زمان واحد هر شریک در ذرات آن مال شریک و مالک است، حال آنکه در قرارداد تایم شرینگ شخصی که مثلاً آپارتمانی را خریداری می‌نماید در مدت مقرر یا تعیین شده در قرارداد شریک دیگری ندارد و او مالک شش‌دانگ آپارتمان است و مال موصوف مشاع نیست.

● **چهارم -** در مهیایات جوهر اساسی «تقسیم منافع» است بر اساس واحد زمان و بر اساس توافق شرکاء. در قرارداد تایم شرینگ «عقد بیع» واقع می‌شود، میان خریدار و فروشنده، عین مال و به تبع آن منافع نیز به خریدار برای مدتی منتقل می‌گردد.

● **پنجم -** به نظر برخی از فقها در مهیایات نوعی «اباحه منفعت معوض» صورت می‌گیرد. در قرارداد تایم شرینگ ما اباحه منفعت نداریم و همان گونه که فوقاً اشاره شد در این قرارداد تملیک عین و منفعت توأماً رخ می‌دهد.

● **ششم -** تملیک عین و منفعت موضوع عقد یا قرارداد تایم شرینگ قرار می‌گیرند و به همین جهت قراردادی است «لازم» و قابلیت رجوع ندارد. حال آنکه بنا به نظر برخی از فقها مهیایات عقدی جایز است یا قابلیت رجوع.

● **هفتم -** در مهیایات که منفعت تقسیم می‌شود، علی‌القاعده از طرف هر شریک قابل نقل و انتقال و یا حتی اجاره به غیر نیست. در تایم شرینگ خریدار می‌تواند آنچه را که خریده و به تبع آن منافع را به ثالثی انتقال یا اجاره دهد مگر اینکه شرطی مخالف درج شده باشد.

● **هشتم -** شاید با اندکی مسامحه بتوان گفت مهیایات نوعی «عقد صلح» است. صلح مبتنی بر سازش و برای رفع تنازع یا ترافع موجود و جلوگیری از تنازع و ترافع در آینده (ماده ۷۵۲ قانون مدنی) ولی در قرارداد تایم شرینگ که میان خریدار و فروشنده منعقد می‌شود، در هنگام انعقاد عقد، تنازع یا ترافیعی وجود ندارد و قرار هم نیست که اختلافی در آینده بروز نماید. قرارداد تایم شرینگ در مقام یک معامله است، با حفظ تکرار و تداوم آن.

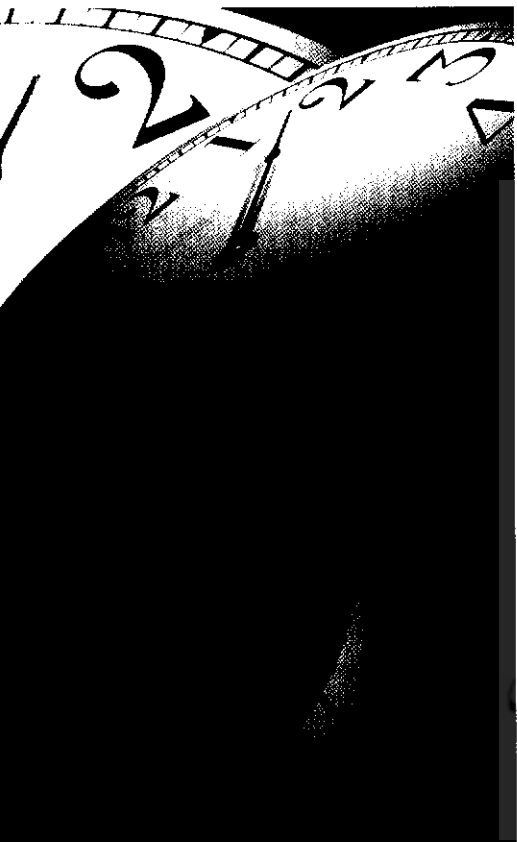
● **نهم -** در مهیایات، ما با واژه‌ای به عنوان ثمن برخورد نمی‌کنیم. در قرارداد تایم شرینگ ثمن وجود دارد و به شدت تنزل پیدا می‌نماید. آپارتمانی که باید به یکصد میلیون تومان فروخته شود، به بیست میلیون تومان فروخته می‌شود، چون دامنه استیفاء منفعت و بهره‌برداری آن محدود شده است. این آپارتمان البته ممکن است به چهار نفر دیگر هر یک با قیمت بیست میلیون تومان، بیشتر یا کمتر، فروخته شود و در نهایت یکصد میلیون تومان برای فروشنده به دست می‌آید.

قسمت سوم

خصوصیات و آثار قرارداد تایم شرینگ

قرارداد تایم شرینگ با عقود نظیر شرکت، اجاره،

عاریه، معاوضه، قرض و... و با استناد به قواعد و مقررات مندرج در قانون مدنی تفاوت‌هایی اساسی دارد که به منظور احتراز از اطاله کلام، از ورود در این مباحث خودداری می‌شود، فقط به همین اندازه اکتفاء می‌شود که در اجاره برای مثال، منفعت مال مورد تملیک قرار می‌گیرد و در تایم شرینگ، عین و منفعت است که به طرف مقابل تملیک می‌گردد. یا در عقد اجاره، در انقضای مدت قرارداد، مستاجر یا مالک منافع نیست و عنوانی حقوقی ندارد ولی در قرارداد تایم شرینگ، در انقضای مدت تعیین شده در قرارداد، مالکیت خریدار نسبت به عین و منفعت از میان نمی‌رود و برای سال‌های آینده این مالکیت به طور اتوماتیک و خود به خود تمدید می‌گردد و تداوم دارد.



خصوصیات قرارداد:

۱- قرارداد تایم شرینگ عقدی است لازم

با توجه به اصل لزوم و یا اصله‌اللزوم در قراردادها، این قرارداد برای طرفین لازم است حتی اگر این مسئله در قرارداد به سکوت برگزاشده باشد یا این قرارداد به صورت عقدی خیارى منعقد شود زیرا خیارى بودن یک قرارداد تناقضی با لازم بودن آن ندارد و برعکس درج خیار خود موید لازم بودن آن عقد یا قرارداد است تا راهی برای بر هم زدن آن عقد وجود داشته باشد. علی‌القاعده قانون است که به طور صریح یا ضمنی اعلام می‌نماید که عقدی جایز است.

البته امروز این ایده سنتی به تدریج به کنار می‌رود و کم‌کم این ایده شایع می‌شود که جایز یا لازم بودن

زشت و مستهجن، قواعد مربوط به سیاست‌های عمومی دولت مانند قواعد مربوط به ترافیک، امنیت عمومی، مقررات صادرات یا واردات به کشور و غیره.

متأسفانه دیده شده که در برخی مقالات و کتب مسئله نظم عمومی را با امنیت عمومی یکسان گرفته‌اند. قواعد مربوط به حفظ امنیت عمومی در جامعه خود یکی از مصادیق نظم عمومی یا قواعد آمره است. اشاره نمایم که به قول استاد دکتر کاتوزیان یک بقالی در یک ده نسبت به خرید و فروش اقلام به اهالی ده یکی از مصادیق نظم عمومی است. یعنی نمی‌تواند از فروش مواد خوراکی به مردم ده خودداری نماید.

۱۰- قابلیت نقل و انتقال

قابلیت نقل و انتقال مال در قرارداد تایم شرینگ می‌تواند به صورت معاوضه، بیع، صلح، هبه یا یکی دیگر از عقود به شخص ثالث باشد.

۱۱- بد مالکانه

از آنجا که در قرارداد تایم شرینگ، خریدار مالک عین معین یا مالی با وصف کلی در معین می‌شود، بد خریدار بد مالکانه است نه امانی. بنابراین هرگونه مسئولیت نسبت به بروز عیب و نقص در مال خریداری شده از عهده یا ضمان خریدار ساقط

تایم شرینگ عقدی است مشروط.

شروطی از قبیل انتفاع از مال خریداری شده در محدوده‌ای از زمان با قابلیت تکرار یا عدم هرگونه تصرفات و تغییرات مادی در مدت عمر فنی مال موصوف و غیره.

است، مگر آنکه برخلاف شرایط مقرر در قرارداد عمل کرده باشد.

۱۲- نوع عقد

آنچه از قصد طرفین و اراده ظاهری آنان در متن قرارداد تایم شرینگ استنباط و احراز می‌شود این است که طرفین قصد بر «عقد بیع» دارند یا تمینک بیع و ثمن به یکدیگر.

توضیح حقوقی: البته ما می‌دانیم که به طور کلی موضوع عقد بیع گاه می‌تواند مالی باشد که عینیت دارد و گاه می‌تواند یک حق مالی باشد مانند حق تالیف، تصنیف، اختراع، سهام، شرکت و... مطالعه سایر قوانین و مقررات موضوعه نیز نشان می‌دهد که قانونگذار در کشور ما در موارد گوناگون از ماده ۳۳۸ قانون مدنی (عین بودن بیع) عدول کرده است.

تعریف قرارداد:

با توجه به خصوصیات و آثار قرارداد تایم شرینگ و زمینه‌های مشابه آن با عقد بیع در قانون مدنی، می‌توان قرارداد مذکور را به شرح زیر تعریف کرد: «تایم شرینگ عبارت است از تمینک عین به خریدار، با برقراری انتفاع یا استیفاء منفعت در مدت مقرر و معین به نحو سالانه، به عوض معلوم»

به خود یا نسبت به طرف مقابل، محدود نماید. این تحدید در تصرفات مالکانه در پروانه‌های ساختمانی صادره از طرف شهرداری نسبت به میزان تراکم مجاز دیده می‌شود. مثال‌هایی از این دست در قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ - قانون زمین شهری - قانون توسعه معابر قانون اصلاحات اراضی دیده می‌شود. این نکته اساسی را نباید فراموش کنیم که قانون مدنی اساساً به عنصر «دوام مالکیت» اشاره‌ای ندارد.

۲- کاربرد قرارداد

قرارداد تایم شرینگ برخلاف آنچه که عنوان می‌شود، اساساً مربوط و محدود به استیفاء یا استفاده از منافع در دوران تعطیلات یا امور تفریحی نیست. شخصی می‌تواند اتاقی را در مشهد در هتلی خریداری نماید و برای مدت یک ماه در سال آن محل را مرکز داد و ستدهای تجاری یا فعالیت‌های اداری یا محل سکونت در دوران تعطیلات خود قرار دهد.

۳- معین عین معین است

در قرارداد تایم شرینگ، موضوع عقد یا اوصاف موضوع عقد مالی است «کلی در معین» یا «عین معین» یا عین شخصی. اعم از آنکه مالی باشد غیرمنقول (آپارتمان در هتل) یا مالی باشد منقول (مثلاً اسب برای نسل‌کشی یا شرکت در مسابقات اسب‌سواری).

۷- قدرت بر تسلیم

در قرارداد تایم شرینگ، فروشنده بنا بر یک اصل و قاعده کلی باید قدرت بر تسلیم موضوع عقد را داشته باشد و الا عقد باطل است (ماده ۳۲۸ قانون مدنی)

۸- عقد مشروط است

تایم شرینگ عقدی است مشروط. شروطی از قبیل انتفاع از مال خریداری شده در محدوده‌ای از زمان با قابلیت تکرار یا عدم هرگونه تصرفات و تغییرات مادی در مدت عمر فنی مال موصوف و غیره.

۹- مقررات غیرآمره در عقد مذکور

قواعد و مقررات مربوط به قرارداد تایم شرینگ غیرآمره هستند و در زمره گروه قواعد تکمیلی یا تفسیری یا تعویضی قرار می‌گیرند چون این قراردادها بر اساس توافق و تراضی طرفین به وجود می‌آیند. مثلاً می‌توان شرط کرد که «در صورت تمایل خریدار نسبت به انتقال مال خریداری شده به شخص ثالث، فروشنده اعم از شخص حقیقی یا حقوقی با پرداخت قیمت روز حق تقدم در خرید را داشته باشد». تاسیسی حقوقی و شبیه قاعده اخذ به شفعه. این شرط نه باطل است و نه مبطل و نه برخلاف قواعد آمره.

توضیح حقوقی: قواعد آمره اصولاً دارای سه عنصر می‌باشند. قواعد مربوط به نظم عمومی (نیازهای عمومی جامعه مانند خرید و فروش نان، گوشت، دارو، سوخت، حمل و نقل عمومی و...) قواعد مربوط به حفظ و حراست اخلاق حسنه یا عفت عمومی در جامعه مانند عدم انتشار عکس‌های

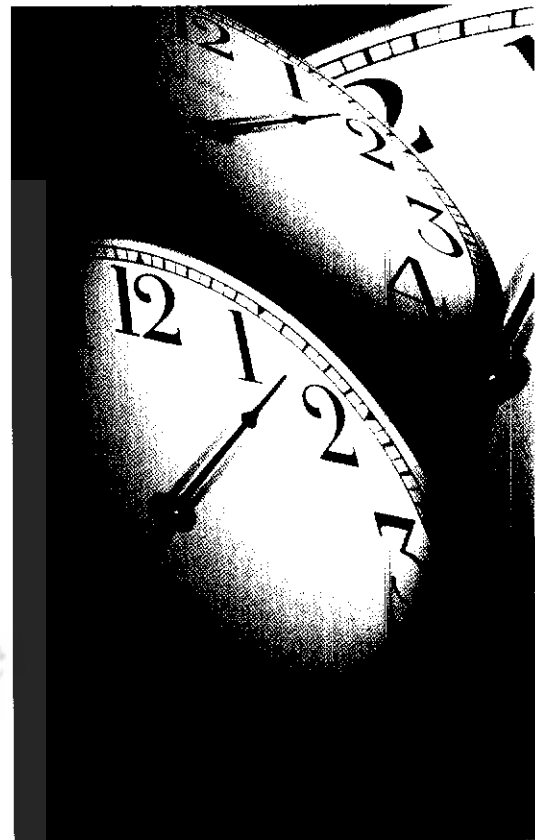
یک عقد را باید در اختیار طرفین عقد قرار دهیم تا آنان بنا بر مصلحت و تکیه بر اراده خود تصمیم‌گیری نمایند.

۲- عقدی است معوض

در قرارداد تایم شرینگ ما با عوض و معوض (ثمن - مبیع) آشنا می‌شویم. در این قرارداد لزومی ندارد که ثمن به صورت وجه نقد یا وجه رایج کشوری باشد. توافق و تراضی طرفین برای تعیین نوع و جنس ثمن و مقدار ثمن و نحوه پرداخت آن کافی است.

۳- عقدی است تملیکی

در این قرارداد انتقال مالکیت نسبت به عین و منافع (در دوره‌های معین) و نسبت به ثمن صورت می‌گیرد.



۴- دوام مالکیت

مالکیت در تایم شرینگ دائمی است که می‌تواند صدها سال ادامه داشته باشد، برای مالک یا خریدار و وراثت وی. این مالکیت قهراً به ورثه قانونی خریدار منتقل می‌شود. آنچه مفید و محدود به زمان است. استیفاء منفعت می‌باشد. در عقد اجاره هم ممکن است مستاجر منزلی را برای مدت بیست سال اجاره نماید ولی هر ساله به مدت یک ماه آن را برای امور اداری یا محل سکونت خود مورد بهره‌برداری قرار دهد و این بهره‌برداری موقت تعارضی با مسئله مالکیت عین و منفعت وی ندارد.

بنابر مستنبط از مواد ۳۰ و ۹۴ قانون مدنی مالک می‌تواند دامنه تصرفات مالکانه خود را یا بر اساس حکم قانون و یا بر اساس قرارداد و توافق، نسبت

قسمت چهارم

نتیجه گیری از مباحث مطرح شده

۱- در مقدمه این مقاله، برای ورود به مطلب، نکاتی را به عنوان بخشی از ساختار نظام حقوقی کشورمان مطرح نمودم. یکی از این نکات توجه و عنایت به ماده ۱۰ قانون مدنی است (قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است).

۲- جدا از مفهوم واژه یا عبارت «نافذ است» که مبین الزام آور و معتبر بودن قراردادها است و به عنوان اصلی از ساختار نظام حقوقی ما پذیرفته شده است، جوهر و اساس ماده ۱۰ حکایت از آزادی طرفین در انعقاد هر شکلی از قرارداد با هر عنوان و هر شرطی که مورد تراضی طرفین باشد دارد. ساختاری که تحت عنوان «حاکمیت» اراده در تنظیم یک عقد اعم از عقود معین و یا غیرمعین نامیده می شود.

حالا قرارداد تایم شرینگ را به هر شکلی و یا هر واژه ای ترجمه کنیم، به عنوان بیع زمانی یا مالکیت زمانی و یا غیره مشکل اساسی ما را جواب نمی دهد. مشکل بر سر واژه ها و ترجمه فارسی معادل آن نیست. تایم شرینگ اساسا معادل فارسی ندارد ولی به هر صورت یک قرارداد است و یک ضرورت نوظهور اقتصادی. ما هنوز هم نتوانسته ایم برای این

تایم شرینگ اساسا معادل فارسی ندارد

ولی به هر صورت یک قرارداد است و

یک ضرورت نوظهور اقتصادی. ما هنوز

هم نتوانسته ایم برای این اصطلاح

انگلیسی (Intellectual Properties)

معادل فارسی پیدا کنیم

اصطلاح انگلیسی (Intellectual Properties)

معادل فارسی پیدا کنیم که آیا حقوق مالکیت فکری است یا حقوق مالکیت معنوی ولی این نهاد حقوقی وارد فرهنگ حقوقی ما شده و در دادگاهها مورد لحوق احکام قرار می گیرد.

برای کسانی که می خواهند مال غیرمنقولی را به بهایی کاملا نازل بخرند و در عوض دامنه تصرفات انتفاعی خود را محدود نمایند این قرارداد بهترین وسیله است.

آنچه جوهر و اقتضای این قرارداد است، فروش مالی است اعم از منقول یا غیرمنقول از طرف فروشنده به خریدار یا انتقال مالکیت به صورت غیرمشاع و با مالکیت شش دانگ، با شرط استیفاء منفعت در محدوده زمانی معین، با قابلیت تکرار در هر سال و خودداری از هرگونه تصرفات مادی اساسی.

نمونه و مفاد قراردادهایی که توسط شرکت هایی نظیر مجتمع های توریستی و رفاهی آبادگران ایران یا شرکت نارنجستان یا موسسه بهارنارنج در شمال ارائه می شود مبنایی حقوقی ندارند و امری است سلیقه ای که بنا بر اصل حاکمیت اراده تا آنجا که مورد قبول خریدار باشد نافذ و معتبر است (مانند قولنامه ای که میان دو نفر منعقد می شود و در دادگاه

مورد استناد قرار می گیرد، قولنامه هایی با اشکال و محتوای متفاوت) از نظر اینجانب، انطباق قرارداد تایم شرینگ با ماده ۱۰ قانون مدنی و به عنوان یک قرارداد خصوصی بلا اشکال است، زیرا:

اولا - یک قرارداد خصوصی است.

ثانیا - هرگونه تصرفات و نقل و انتقال در اموال خصوصی صورت می گیرد.

ثالثا - قرارداد مذکور عقدی است نافذ و لازم.

رابعا - شرایط مندرج در آن مبنی بر استیفاء منفعت در محدوده زمانی سالیانه و عدم تصرفات مادی و زیربنایی نیز برخلاف قواعد آمره نیستند.

خامسا - تعهدات و شرایط اعلام شده مورد قبول طرفین است.

سادسا - تاکنون ماده یا حکم قانونی دیده نشده که چنین قراردادی را باطل اعلام نماید.

بیع زمانی

از طرفی دیگر، با توجه به خصوصیات و آثاری که برای قرارداد تایم شرینگ برشمریم معلوم می شود با عقدی به نام «عقد بیع» وجوه اشتراک فراوانی دارد، به خصوص که در هر دو قرارداد تکیه بر انتقال مالکیت است و دامنه استیفاء منفعت نیز در هر دو قرارداد می تواند به طور «متعارف» محدود شود (برای عقد بیع در صفحات قبل مثالها و نمونه هایی ارائه شد).

خصوصیات و آثاری که برای قراردادهای تایم شرینگ برشمریم فهرست وار عبارتند از: انتقال مالکیت، دوام مالکیت، لازم بودن عقد، معوض و تملیکی بودن قرارداد، مشروط بودن قرارداد، موضوع قرارداد عین معین یا کلی در معین است، قدرت بر تسلیم مورد یا موضوع عقد، منقول یا غیرمنقول بودن موضوع مورد معامله، غیرآمره بودن قواعد به کار گرفته شده و بالاخره توافق و تراضی در «نوع عقد»، «موضوع عقد» و «شرایط ضمن عقد».

تمام آثار و خصوصیات فوق را ما می توانیم در عقد بیع نیز پیدا کنیم. نتیجه آنکه قرارداد تایم شرینگ با این خصوصیات یکی از انواع «عقد بیع» است، با عنوانی جدید به نام «بیع زمانی».

من فکر می کنم انتخاب راه حل دوم یعنی بیع زمانی ارجح و راه گشتر است، چرا که عقد بیع از جمله عقود معین در قانون مدنی است که قانون قملرو این عقد، آثار آن و قواعد اختصاصی آن را بیان کرده است.

«قراردادهای خصوصی» مذکور در ماده ۱۰ قانون مدنی، دامنه ای گسترده تر و وسیع تر دارد و شامل هزاران قرارداد، اعم از معین و غیرمعین می شود. مانند قرارداد یک پزشک یا جراح با بیمار، قرارداد فروش یک اثر از طرف مولف یا ناشر، قرارداد یک شرکت توریستی با تعدادی مسافر، قرارداد یک هنرمند با موزه هنرهای نقاشی، قرارداد یک طراح یا دکوراتور (Designer) با یک فروشگاه بزرگ تجاری و ...

در این قراردادها که به عنوان مثال ذکر گردید، ما با مواردی آشنا می شویم که ماهیت آنها گاه اجاره خدمات اشخاص است، گاه قراردادی دسته جمعی

است و گاه محتوایی از عقد بیع دارد. نتیجتا باید گفت عقد بیع یکی از مصادیق قراردادهای خصوصی است.

از طرفی دیگر، قانون مدنی انواع عقد بیع را احصاء نکرده است و فقط به ذکر مصادیقی از آن پرداخته است مانند:

بیع مطلق، بیع مشروط، بیع موجل، بیع نقد یا حال، بیع معاطاتی، بیع سلف و سلم، بیع منجز، بیع خیاری، بیع صرف، بیع فضولی و ...

در قانون مدنی فرانسه به اقسام دیگری از بیع برمی خوریم که در قانون مدنی کشور ما نامی از آنها به میان نیامده است مانند بیع اموالی که هنوز ساخته نشده اند که این بیع خود بر دو گونه است (بیع به وعده، بیع آینده، به ماده ۱۶۰۱ قانون مدنی فرانسه و بندهای مربوطه آن مراجعه شود).

اکنون اگر ما قرارداد تایم شرینگ را با توجه به مشترکات آن با عقد بیع در قانون مدنی، نوعی عقد بیع بدانیم و برای تمایز با سایر عقود بیع، آن را «بیع زمانی» نامگذاری نمایم راهی به خطا نرفته ایم و یک سری مشکلات پیش رو را از میان برداشته ایم مانند:

● خریدار و فروشنده می دانند چه نوع عقدی را منعقد ساخته اند.

● تسهیلاتی را برای قانونگذار در آینده ایجاد می نمایم تا به امر قانونگذاری بپردازد.

● در صورت بروز اختلاف میان خریدار و فروشنده و یا میان هر یک از مالکان، قاضی دقیقا می داند که مسئله رسیدگی به اختلافات را تحت حمایت و حاکمیت کدامین قوانین و مقررات قرار دهد.

● در جایی که می توانیم یک اسب را مثلا برای نسل کشی و یا شرکت در مسابقات اسب دوانی به چندین خریدار بفروشیم، با امکان استیفاء منفعت در دوره های متفاوتی از زمان (به لحاظ غیرقابل تقسیم بودن مبیع و به لحاظ عدم امکان استیفاء منفعت در زمان واحد برای کلیه خریداران)، آن وقت می توان گفت که اختیارات خاصه عقد بیع مانند خیار مجلس، خیار حیوان و خیار تأخیر ثمن در عقدی به نام تایم شرینگ یا بیع زمانی کارایی دارند.

همان طوری که قبلا اشاره نمودم، اساس کار در طرح این مقاله تبیین ماهیت حقوقی قرارداد تایم شرینگ است تا از این طریق بتوان معادلی در زبان فارسی برای آن پیدا کرد زیرا ترجمه این عبارت به زبان فارسی میسر نمی باشد و بالاخره بتوان این قرارداد را یا زیرمجموعه یک سری قوانین قرارداد و یا به تدوین مقررات جدیدی پرداخت.

اینجانب معتقدم عبارت «مالکیت زمانی» برای قرارداد تایم شرینگ اصطلاح مناسبی نیست زیرا مفهوم مخالف آن در ذهن «مالکیت غیرزمانی» را به دنبال می آورد و این خود بر ابهامات موجود می افزاید.

اصح آن است که در راستای واژه هایی که قانون مدنی خود به کار گرفته است حرکت کنیم مانند بیع مطلق، بیع مشروط، بیع صرف، بیع فضولی و ... و «بیع زمانی» را با تمام خصوصیات و آثار آن به این مجموعه اضافه نمایم و به این ترتیب به یک توافق همگانی یا اجماع (Consensus) نائل شویم.