



دانشکده الهیات شهید مطهری
گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی

بررسی بیع زمانی و جایگاه آن در فقه و حقوق ایران و مقایسه ی آن با حقوق اروپا (فرانسه، انگلیس، اسپانیا)

پایان نامه

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد
در رشته فقه و مبانی حقوق اسلامی

استاد راهنما:

دکتر عباسعلی سلطانی

استاد مشاور:

دکتر حسین ناصری مقدم

نگارش:

النازیر جندیان

شهریور ماه ۱۳۹۰

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقدیر و سپاس

بدینوسیله از همه عزیزانی که انجام کار پایان نامه بدون لطف و محبت آنان، امکان پذیر نبود، سپاسگزاری می کنم:

جناب آقایان دکتر عباسعلی سلطانی و دکتر حسین ناصری مقدم، اساتید محترم راهنما و مشاور. و سایر اساتید محترم گروه فقه: جناب آقایان دکتر محمد حسن حائری و دکتر سید محمدتقی قبولی در افشان، دکتر محمد رضا علمی سولا و مدیر محترم گروه رشته فقه و مبانی حقوق اسلامی: جناب آقای دکتر محمد تقی فخلعی؛

... که همگی باراهنمایی های بسیار مفیدشان، چراغ راه من در انجام این پژوهش گشتند. همچنین بر خود فرض می دانم از اساتید محترم گروه حقوق دانشکده علوم اداری و اقتصادی، جناب آقایان: دکتر سید محمد مهدی قبولی در افشان، دکتر سعید محسنی، دکتر رضا معبودی و جناب آقای دکتر عباس کاظمی نجف آبادی، دکترای حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی و جناب آقای محمد حسین نظامی فارغ التحصیل رشته حقوق که با در اختیار قرار دادن تحقیق خود مرا در هر چه بهتر انجام دادن این پژوهش یاری نمودند، سپاسگزاری کنم.

تقدیم:

تقدیم به مادر و پدر و برادران عزیزم که در طول تحصیل و زندگی ام بعد از خداوند متعال، همواره یار و یاور و پشت و پناهم هستند، به ویژه بردستان پرمهر مادر عزیزم بوسه میزنم. تقدیم به دوست عزیزم خانم سمیه تمیزی، تقدیم و سپاس از برادر ارجمند جناب آقای جلال بیرجندیان، وکیل پایه یک دادگستری که این موضوع را به من پیشنهاد دادند و با قراردادن برخی از منابع در اختیار من، کمک شایان توجهی را در پیشبرد پژوهش به اینجانب نمودند.

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱۳	مقدمه
۱۳	۱- تعریف مسأله و تبیین موضوع
۱۴	۲- ضرورت و هدف تحقیق
۱۴	۳- پرسش های اساسی
۱۵	۴- فرضیه های تحقیق
۱۶	۵- پیشینه ی تحقیق
۱۷	۶- جنبه ی جدید بودن و نوآوری
۱۷	۷- روش انجام تحقیق

فصل اول:

کلیات و مفاهیم

۱۹	۱- معنای لغوی واژه عقد
۲۰	۲- معنای اصطلاحی واژه عقد
۲۱	۳- معنای لغوی واژه حق
۲۲	۴- معنای اصطلاحی واژه حق:
۲۴	بررسی حق و حکم و تکلیف
۲۶	۵- معنای لغوی واژه ملک و ملکیت
۲۸	۶- معنای اصطلاحی واژه ملک و ملکیت
۲۹	۷- معنای لغوی واژه تمول
۲۹	۸- معنای اصطلاحی واژه تمول
۲۹	۹- معنای لغوی واژه ی بیع
۳۱	۱۰- معنای لغوی واژه ی مال
۳۱	۱۱- معنای اصطلاحی واژه مال
۳۳	۱۲- معنای منقول در اصطلاح فقه
۳۳	۱۳- معنای کلمه غیر منقول در اصطلاح فقه
۳۴	منقول در اصطلاح حقوق
۳۵	غیر منقول در اصطلاح حقوق
۳۸	۱۴- مواردی از منقول و غیر منقول
۳۹	۱۵- اقسام مال

۴۰	۱۶- معنای لغوی واژهٔ زمان
۴۱	۱۷- معنای لغوی واژهٔ عین
۴۳	۱۸- معنای لغوی واژهٔ دین
۴۴	۱۹- معنای اصطلاحی واژهٔ ی دین
۴۴	۲۰- معنای لغوی واژهٔ سلطه
۴۵	۲۱- معنای اصطلاحی واژهٔ سلطه
۴۵	۲۲- تعریف عمل حقوقی
۴۶	۲۳- تعریف عمل حقوقی بر مبنای وجود یا فقد قصد عامل در پیدایش آثار حقوقی
۴۶	۲۴- تعریف عمل حقوقی بر مبنای شدت اراده
۴۷	۲۵- تعریف عمل حقوقی ناشی از تلفیق دو عقیدهٔ مذکور
۴۷	مبحث یکم: توضیحات و تعاریفی پیرامون واژه های اصلی (اشاعه، مالکیت، زمان، بیع)
۴۷	گفتار یکم: تعریف واژه اشاعه در لغت
۴۸	تعریف واژه اشاعه در اصطلاح
۴۹	گفتار دوم: تعریف مالکیت
۵۱	گفتار سوم: آثار و اوصاف مالکیت
۵۳	- ویژگی دوام مالکیت
۵۳	۱- غیرموقت بودن ملکیت بنا به اقتضای طبیعت آن
۵۴	۲- عدم زوال ملکیت به واسطهٔ عدم استعمال
۵۴	۳- جایز نبودن اقتران ملکیت به زمان
۵۶	گفتار چهارم: تعریف و ماهیت و اوصاف زمان
۵۶	تعریف فلاسفه از زمان
۵۷	تعریف فیزیک دانان از زمان
۵۷	ماهیت زمان
۵۸	بیان اوصاف و ویژگی های زمان
۵۸	۱- کم بودن زمان
۵۸	۲- زمان، امری منتزع از اشیاى زمان دارمی باشد
۵۸	۳- زمان، بعد چهارم اجسام
۵۹	۴- کم متصل بودن زمان
۵۹	۵- کم غیرقار بودن زمان
۵۹	۶- زمان، نوعی عدد است
۶۰	۷- زمان، مقیاس حرکت و وسیلهٔ اندازه گیری است
۶۲	گفتار پنجم: تعریف و ماهیت بیع

۶۴	تعاریف فقها و مناقشه در آن ها
۶۷	مبحث دوم: تعریف مالکیت زمانی و ماهیت آن
۶۸	ماهیت مالکیت زمانی
۷۰	۱-تملیکی بودن عقد مالکیت زمانی
۷۰	۲-معوض بودن
۷۱	۳-محدود بودن عقد مذکور به زمان
۷۱	۴-رضایی بودن
۷۱	۵-لازم بودن
۷۲	مبحث سوم: بررسی محاسن مالکیت زمانی
۷۳	گفتار یکم: محاسن مالکیت زمانی برای خریدار
۷۴	گفتار دوم: محاسن مالکیت زمانی برای فروشنده
۷۵	گفتار سوم: محاسن مالکیت زمانی برای دولت و جامعه
۷۶	گفتار چهارم: معایب مالکیت زمانی
۷۷	مبحث چهارم: مختصری از پیشینه ی مالکیت زمانی در اروپا و ایران
۷۸	پیشینه ی بیع زمانی در ایران
۸۱	مبحث پنجم: اقسام مالکیت زمانی در حقوق ایران و اروپا
۸۶	مبحث ششم: تعریف مختصری از نهاد مالکیت زمانی در حقوق کشورهای اروپایی
۸۸	تعریف مالکیت زمانی در حقوق انگلیس و بررسی ماهیت آن
۸۸	تعریف نهاد مذکور در حقوق انگلیس
۸۹	وحدت تصرف
۸۹	وحدت منفعت
۸۹	وحدت عنوان مالکیت
۹۰	وحدت زمان
۹۰	مالکیت مشترک
۹۱	بررسی ماهیت مالکیت زمانی یا تایم شر بر طبق حقوق انگلیس
۹۲	۱-تایم شر مالکیتی
۹۲	۲-تایم شر اجاره ای
۹۲	۳-تایم شر بر اساس حق انتفاع
۹۳	۴-تایم شر بر اساس عضویت در باشگاه یا طرح های مبتنی بر سیستم اماکن
۹۴	مبحث هفتم: تطبیق نهاد مالکیت زمانی با حقوق ایران

فصل دوم:

شرایط و ویژگی‌های مالکیت زمانی

- مبحث یکم: بیان برخی از ویژگی‌های مالکیت زمانی ۱۰۴
- مبحث دوم: بررسی مبنای مشروعیت حقوقی مالکیت زمانی ۱۰۷
- مبحث سوم: بررسی مبنای مشروعیت فقهی مالکیت زمانی ۱۱۰
- نمونه‌هایی از مالکیت زمانی در کلام فقها ۱۱۰
- ۱- بیع و صلح زمانی ۱۱۰
- ۲- وقف مؤبد با شرط زمانبندی در انتفاع ۱۱۱
- ۳- صلح مشروط به حق فسخ موقت ۱۱۲
- گفتار یکم: ادله‌ی مشروعیت مالکیت زمانی براساس کتاب، سنت و روایت ۱۱۳
- ۱- کتاب ۱۱۳
- ۲- سنت ۱۱۳
- ۳- روایت ۱۱۴
- گفتار دوم: اصول فقهی توجیه‌گر مالکیت زمانی (اصل اباحه، اصل صحّت، اصل تسلیط) .. ۱۱۷
- ۱- اصل اباحه ۱۱۷
- ۲- اصل صحّت ۱۱۸
- ۳- اصل تسلیط ۱۲۰
- مستندات قاعده‌ی تسلیط ۱۲۰
- ۱- کتاب ۱۲۰
- ۱-۲ آیات مبین مالکیت انسان ۱۲۰
- ۱-۳ آیات مبین مالکیت نیابتی انسان ۱۲۱
- ۲- سنت ۱۲۱
- ۲-۱ حدیث تسلیط ۱۲۱
- ۲-۲ روایت سماعه ۱۲۱
- اجماع ۱۲۲

۱۲۲	بنای عقلا
۱۲۳	گفتار سوم: بررسی ادله ی مخالفین و موافقین مالکیت زمانی به طور کلی
۱۲۳	دلایل موافقین مالکیت زمانی
۱۲۵	دلایل موافقین مالکیت زمانی
	مبحث چهارم: تحلیل عقد مالکیت زمانی در قالب عقود معین (شرکت، مهایات، اجاره، بیع و صلح)
۱۲۷	
۱۲۹	گفتار یکم-تعریف شرکت
۱۳۰	گفتار دوم- مهایات در شرکت
۱۳۲	گفتار سوم- تعریف لغوی مهایات
۱۳۳	گفتار چهارم تعریف اصطلاحی مهایات:
۱۳۴	مبحث پنجم: مبانی مشروعیت فقهی و حقوقی مهایات
۱۳۵	گفتار یکم: ماهیت حقوقی مهایات
۱۳۵	نظریه اباحه معوضه
۱۳۵	نظریه معاوضه
۱۳۵	نظریه رفع اشاعه بدون هر گونه نقل و انتقال
۱۳۶	مهایات داخل در قلمرو ماده ۱۰ ق.م.ا است
۱۳۷	گفتار دوم نظرات فقها
۱۳۸	گفتار سوم - نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه
۱۳۹	گفتار چهارم: نتیجه
۱۴۰	مبحث ششم: عقد اجاره
۱۴۰	تعریف اجاره
۱۴۱	گفتار یکم: دائمی بودن، از اوصاف بارز مالکیت عین
۱۴۲	گفتار دوم: مقدار منفعت به وسیله تعیین مدت
۱۴۳	گفتار سوم: اجاره با شرط انتفاع متناوب
۱۴۴	گفتار چهارم: نظرات فقها
۱۴۵	مبحث هفتم: عقد بیع
۱۴۵	تعریف بیع
۱۴۶	گفتار یکم: صور عقد بیع در مقایسه با زمان
۱۴۶	۱- بین عین به صورت غیر موقت
۱۴۶	۲- بیع اعیانی که برای تعیین میزان و مشخص شدن مقدار آن باید از زمان استفاده کرد

۱۴۶	۳-بیع موقت
۱۴۷	گفتار دوم: ماهیت بیع نسبت به دوام
۱۴۷	آشنایی با ماهیات سه گانه
۱۴۷	۱- ماهیت بشرط لا (ماهیت بشرط تجرد)
۱۴۷	۲- ماهیت به شرط شیء (ماهیت بشرط عدم تجرد)
۱۴۸	۳- ماهیت لابشرط
۱۵۱	گفتار سوم: نظرات فقها و اداره حقوقی
۱۵۱	۱- نظرات فقها
۱۵۳	۲- نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه
۱۵۴	مبحث هشتم: عقد صلح
۱۵۵	تعریف صلح
۱۵۶	گفتار یکم: صلح زمانی عین
۱۵۶	۱- بررسی مشروعیت حقوقی صلح زمانی عین
۱۵۷	۲- بررسی مشروعیت فقهی صلح زمانی عین
۱۵۹	گفتار دوم: بررسی مشروعیت فقهی صلح زمانی منافع
۱۶۰	گفتار سوم: بررسی مشروعیت حقوقی صلح زمانی منافع
۱۶۱	گفتار چهارم: دلایل مخالفین صلح زمانی منافع
۱۶۲	گفتار پنجم: دلایل موافقین صلح زمانی منافع
۱۶۴	گفتار ششم: نظرات فقها
۱۶۵	مبحث نهم: تحلیل قرارداد مالکیت زمانی در قالب عقود نامعین
	گفتار یکم: تأملی پیرامون تکامل تدریجی اصل آزادی قراردادها و بازتاب آن در ماده ی ۱۰ قانون مدنی
۱۶۶	مدنی
	مبحث دهم: آیا می توان قرارداد تایم شر را به عنوان یکی از عقود نامعین و تحت همین ماده ی ۱۰ قانون مدنی در نظر گرفت؟
۱۶۷	گفتار یکم: نظرات فقها
۱۶۸	گفتار دوم: نتیجه مباحث
۱۶۹	مبحث یازدهم: حدود آزادی قراردادی در عقود نامعین
۱۷۰	مبحث دوازدهم: تابع بودن عقود نامعین از قواعد عمومی قراردادها
۱۷۱	احکام عقد مالکیت زمانی
۱۷۳	تابع بودن آثار مالکیت زمانی از سیستم حاکم در مالکیت مشاع

فصل سوم:

احکام عقد مالکیت زمانی

- مبحث یکم - حقوق ناشی از مالکیت زمانی ۱۷۵
- گفتار یکم: بررسی تصرفات مالکانه در قوانین موضوعه ایران ۱۷۷
- مبحث دوم: آثار قراردادهای مالکیت زمانی ۱۷۸
- گفتار یکم: تابع بودن آثار قرارداد از ماهیت آن ۱۷۹
- گفتار دوم: آثار مالکیت زمانی در قالب عقود معین ۱۸۰
- گفتار سوم: آثار مالکیت زمانی در قالب عقود نامعین ۱۸۱
- ۱ - نقش اصل تسلیط ۱۸۱
- ۲ - نقش اصل حاکمیت اراده: ۱۸۲
- ۳ - نقش قواعد عمومی قراردادها ۱۸۲
- گفتار چهارم - محدودیت اختیار مالکین زمانی ۱۸۴
- گفتار پنجم - مسئولیت مدنی مالکین زمانی در انتفاع از سهم زمانی سایرین ۱۸۶
- گفتار ششم - هزینه های نگهداری و تعمیرات ۱۸۷

نتیجه گیری

پیوست مطالب

- ۱- تأملی پیرامون شرکت آبادگران و نحوه ی انعقاد قرارداد مالکیت زمانی از سوی این شرکت ۱۹۳
- معرفی اختصاری پروژه های شرکت آبادگران ۱۹۴
- نحوه ی انعقاد قراردادهای طرح مالکیت زمانی ۱۹۵
- ۲ - ترجمه مواد قانونی مالکیت زمانی در حقوق اروپا (انگلیس - فرانسه اسپانیا) ۱۹۶

کتابنامه

- کتاب لغوی ۲۱۶
- کتاب فقهی ۲۱۷
- کتاب حقوقی و مقاله ها ۲۲۱
- سایت های مقالات فارسی ۲۲۷
- سایت های مقالات خارجی ۲۲۸

مقدمه

مقدمه

۱- تعریف مسأله و تبیین موضوع

در این پروژه به مسئله‌ی مالکیت زمانی، بررسی آن براساس نظام حقوقی کشورمان،
فقه امامیه و نهایتاً تطبیق این نهاد با حقوق کشورمان پرداخته ایم. قرارداد بیع زمانی به نوع
ویژه‌ای از قرارداد انتقال مالکیت می‌گویند که بهره‌برداری خریدار از ملک خریداری شده
اش به صورت زمان بندی شده است و در واقع مالکیت ملک برای زمان محدود در سال به
خریدار منتقل می‌شود، به عبارت دیگر منظور از قرارداد بیع زمانی، قراردادی است که
مالکیت در آن از ابتدا به صورت زمان بندی شده به خریدار منتقل می‌شود. فرهنگ
حقوق black law این قرارداد را این گونه تعریف کرده است:
Timesharing گونه‌ای از مالکیت سهم بندی شده‌ی مال است که اغلب در مورد
اموال غیرمنقول مشاعی که مخصوص گذران اوقات فراغت است و نیز در اماکن تفریحی
رواج دارد و در آن چند مالک استحقاق
می‌یابند که برای مدت معین در هر سال، از آن مال استفاده کنند.

۲- ضرورت و هدف تحقیق

نهاد مالکیت زمانی، نهادی نو پیدا محسوب می شود و پیشینه درازی ندارد. این نهاد حدود پنجاه سال گذشته و اولین بار توسط مؤسسه‌ی سوئیسی هایماگ مطرح شد.^۱ تعدادی از شرکت ها و مجتمع های گردشگری در ایران هم از حدود دهه ی ۷۰ شروع به انجام فعالیت در زمینه ی مالکیت زمانی کرده اند.^۲ به طور کلی دو دیدگاه از سوی فقها در مورد این قرارداد ارائه شده که عبارتند از: ۱- مشروعیت و ۲- عدم مشروعیت، که در این پروژه سعی کردیم به بررسی هر چه دقیق تر پیرامون هر یک از این دیدگاه ها و دلایل هر یک از آن ها بپردازیم. چرا که استفاده از چنین قراردادهایی و رواج آنها می تواند در رشد و شکوفایی جامعه در تمامی ابعاد مفید و مؤثر واقع شود. نهادی مانند مالکیت زمانی تسهیلات و امکانات ویژه ای را برای خریداران خود فراهم می کند. در این پژوهش ما در صدد مشروعیت بخشی به این نهاد نوپیدا و تطبیق آن با نظام حقوقی کشور خود می باشیم.

۳- پرسش های اساسی

- ۱- شناخت ماهیت قرارداد مالکیت زمانی
 - ۲- اینکه آیا مالکیت موقت بر اعیان امکان دارد یا خیر؟
 - ۳- آیا چنین مالکیتی با "اصل تسلیط" در تضاد و تعارض قرار می گیرد؟
 - ۴- آیا چنین مالکیتی در شرع ما سابقه ای دارد؟
 - ۵- آیا امکان توسعه ی قلمرو و دایره ی این نوع مالکیت از اموال غیر منقول به اموال منقول وجود دارد یا خیر؟
- فرضیه‌هایی که در این پروژه مطرح شده و سعی کرده ایم که هر یک را به درستی مورد توجه و بررسی قرار دهیم بدین شرح می باشند:

۱. ابراهیمی ترکمان، ابوزر، بررسی ماهیت و اعتبار قراردادهای انتقال مالکیت زمانی، ص ۱.
 ۲. دکتر فدوی، سلیمان، نگاهی مختصر به مالکیت زمانی، ماهنامه ی کانون سردفتران و دفتریاران، ش ۸۰، صص ۱-۲.

۴- فرضیه های تحقیق

مالکیت زمانی به لحاظ ماهیت عقدی تملیکی و لازم و معوض می باشد و اینکه مالکیت اعیان می تواند قابل تقييد به زمان باشد. و عدم قابليت تقييد مالکیت به زمان به آن دليل که از اعراض قار است و اعراض قارهم قابليت تقييد به زمان را ندارند، امری است بالعرض نه بالذات و اینکه مالکیت امری اعتباری محسوب می شود و نحوه ی اعتبار امور اعتباری به دست معتبر است.

هم چنین این نوع مالکیت با قاعده ی تسليط تعارضی پیدا نمی کند، بلکه تنها دایره ی تصرفات مالک در این نوع مالکیت تا حد و اندازه ای است که موجب تضرر یا خسارتی به سایر مالکین زمانی نشود و این امر در تمام انواع مالکیت ها وجود دارد نه اینکه فقط مختص مالکیت زمانی باشد. و شخص مالک زمانی در نوبت و زمان بهره برداری خودش از ملک، کاملاً مسلط بر ملک می باشد البته به شرط رعایت حقوق سایرین. مثلاً شخص حق تلف ملک را ندارد. هم چنان که در سایر مالکیت ها هم وضع به همین منوال است. این نوع از قرارداد همان طور که به آن اشاره شد هم در دوره های قدیم در کشورمان در مورد تقسیم آب نهر ها و قنات ها و چاه ها وجود داشته و هم نمونه هایی از آن در کلام فقها که البته متشابهاتی از آن می باشد، آورده شده، مانند: صلح زمانی، وقف مؤبد با شرط زمان بندی در انتفاع و مواردی دیگر که در این پروژه به تفصیل به آن ها پرداخته شده است. و دیگر اینکه در این پروژه نکته ی بسیار حائز اهمیتی که وجود دارد این است که علاوه بر اثبات مشروعیت مالکیت زمانی در اموال غیر منقول، سعی بر آن داشتیم که مشروعیت و ضرورت مالکیت زمانی در اموال غیر منقول رانیز مورد توجه و بررسی قراردهیم که امید است در این امر تا حدودی موفق شده باشیم.

۵- پیشینه ی تحقیق

برای انجام این پروژه به بررسی کامل پیرامون پیشینه ی آن هم پرداخته ایم و تمامی کارهای تحقیقاتی اعم از کتب و مقاله ها و پایان نامه ها را در قسمت پیشینه ی تحقیق ذکر کرده ایم که عبارتند از: ۱- کتاب ها: احمد اشرفی، مالکیت زمانی- امیر هنری، مالکیت زمانی در حقوق موضوعه ی ایران. مقاله ی دکتر پرویز نوین، با عنوان بیع زمانی- ماهنامه ی قضاوت: ش ۴۶، پایان نامه ها با عنوان: ۱- قرارداد انتقال مالکیت زمانی، احمد اصائلو دانشکده ی حقوق شهید بهشتی ۱۳۸۵- ۲- پایان نامه ی خانم اعظم انصاری با عنوان بررسی ماهیت و مبانی حقوقی تایم شرینگ در حقوق انگلیس- ۳- پایان نامه ی آقای عباس کاظمی نجف آبادی با عنوان بیع زمانی (مطالعه ی تطبیقی)- مقالات: ۱- فرید قدس گویا، مالکیت زمانی (نشریه ی داخلی هتل نارنجستان نور)، ش ۵، شهریور ۱۳۸۱- ۲- مالکیت زمانی در املاک و دارایی ها و مزایای اقتصادی آن، سید جمال حسینی مورخ ۱۳۸۵/۴/۱۸- ۳- آشنایی با مالکیت زمانی در ایران و اسپانیا، مرتضی ادب، ماهنامه ی کانون سردفتران و دفتریاران، ش ۹۲- ۴- مالکیت موقت، سید عبدالمطلب احمد زاده ی بزاز، نامه ی مفید، ش ۲۴، پاییز ۱۳۸۱- ۵- ابوذر ابراهیمی ترکمان، بررسی و اعتبار قراردادهای انتقال مالکیت زمانی- ۶- نگاهی مختصر به مالکیت زمانی، دکتر سلیمان فدوی، کانون سردفتران، ش ۸۰- ۷- چالش در مالکیت موقت، دکتر محمد امین وحدانی نیا، ماهنامه ی کانون سردفتران، ش ۹۲- ۸- قرارداد بیع زمانی، مصطفی تقی زاده ی انصاری، نشریه ی اندیشه های حقوقی، ش ۱۰- ۹- بررسی ماهیت و مبانی حقوقی تایم شرینگ (مالکیت زمانی) در حقوق انگلیس، مقاله ی مشترک خانم اعظم انصاری و پرویز عامری، نامه ی مفید، ش ۶۴- ۱۰- بیع زمانی یا تایم شرچیسست؟، عباس کاظمی نجف آبادی، ماهنامه ی کانون سردفتران، شماره های ۸۱ و ۸۲- ۱۱- تایم شرینگ، اباصلت بینایی، ماهنامه ی کانون سردفتران، ش ۸۴، شهریور ۸۷- ۱۲- مقاله ی بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان

بندی شده، ماهنامه ی کانون سردفتران، ش ۹۲-۱۳- مالکیت زمانی، رضا تاجگر، راه خروج از بحران مسکن، ماهنامه ی کانون سردفتران، ش ۹۲-۱۴- مالکیت زمانی چیست؟ وحید نقشینه ی ارجمند، مورخ ۱۳۸۸/۱/۳۱.

۶- جنبه ی جدید بودن و نوآوری

یکی دیگر از مسایل حائز اهمیت در این پژوهش، ترجمه ی دقیق مواد قانونی قرارداد مالکیت زمانی در حقوق انگلیس و توضیحاتی راجع به قانون مالکیت زمانی در حقوق فرانسه می باشد، توضیحاتی هم پیرامون قانون مالکیت زمانی در کشور اسپانیا به صورت ترجمه شده در مقاله ی آقای مرتضی ادب آورده شده بود که آن را مورد استفاده قراردادیم، لازم به ذکر است که در هیچ یک از پژوهش های انجام گرفته در این زمینه ترجمه ی دقیقی از مواد قانونی این قرارداد که حدود بیست صفحه می شد و بحث مالکیت زمانی اموال منقول و بیان ضرورت ها و اثبات مشروعیت آن به تفصیل و نهایتاً تطبیق این قرارداد با نظام حقوقی کشورمان، صورت نگرفته بود و ما تمام سعی خود را برای انجام هر چه بهتر این پروژه و انجام موارد فوق، به کار بستیم.

۷- روش انجام تحقیق

روش انجام این پژوهش هم براساس روش تحلیلی با استفاده از متدولوژی خاص فقهی، و نیز تحریر محلّ بحث، بیان آرا و دیدگاه های فقها و حقوق دانان و نهایتاً نتیجه گیری از این آرا در جهت اثبات مشروعیت این قرارداد البته با ذکر ادله ی هر دو طرف (موافقین و مخالفین) می باشد. امید است که کمی ها و کاستی های این پژوهش مورد عفو و اغماض از سوی اساتید بزرگ فن واقع شود.

فصل اول

کلیات و مفاهیم

✓ توضیحات و تعاریفی پیرامون واژه های اصلی (اشاعه،

مالکیت، زمان، بیع)

✓ تعریف مالکیت زمانی و ماهیت آن

✓ محاسن مالکیت زمانی

✓ مختصری از پیشینه ی مالکیت زمانی در اروپا و ایران

✓ اقسام مالکیت زمانی در حقوق ایران و اروپا

✓ معرفی نهاد مالکیت زمانی در حقوق اروپا و انگلیس

✓ تطبیق نهاد مالکیت زمانی با حقوق ایران

ابتدا در این قسمت به بررسی ای اجمالی پیرامون واژه های مرتبط با موضوع پژوهش

خود می پردازیم:

۱- معنای لغوی واژه عقد

علمای لغت درباره ی معنای لغوی واژه ی عقد در کتب خود چنین آورده اند

۱- بستن - گره زدن، منعقد کردن - معاهده^۱

۲-عقد: جمع کردن اطراف شی است که در اجسام صلبه (محکم) به کار می رود،

مثل بستن ریسمان و ساختمان بنا و در این معانی به طور استعاره می آید مثل عقد بیع و

عهد و غیره.^۲

۳-معنای عقد در این قول خداوند متعال که فرمود: «وَ احْلُلْ عُقْدَةً مِّنْ

لِیْسَانِی^۳»، گفته شده یعنی گرفتگی که بر زبانش بوده. و در «یا اَیُّهَا الَّذِیْنَ

آمَنُوا اَوْ فُؤَادِ الْعُقُودِ^۴» جمع عقد است به معنی معقود که مؤکدترین عهد

است و فرق بین عهد و عقد به این است که در عقد معنای استیثاق و استحکام وجود دارد

و جز در صورت وجود دو نفر طرف معامله عقد صورت نمی گیرد. ولی عهد با وجود یک

۱. جوهری، اسماعیل بن حماد، *الصحاح فی اللغة*، ج ۱ ص ۴۸۴، فیروز آبادی، *القاموس المحيط*، ج ۱، ص ۳۸۳. قرشی، سید علی اکبر، *قاموس قرآن*، ج ۵ ص ۲۴.

۲. راغب اصفهانی، حسین بن محمد، *المفردات فی غریب القرآن*، ص ۵۷۶- قرشی، سید علی اکبر، همان.

۳. سوره طه، آیه ۲۷ «و گره از زبانم بگشای»

۴. سوره مائده، آیه ۱ «ای کسانی که ایمان آورده اید! به پیمانها (و قراردادهای) وفا کنید!»

نفر هم صورت می پذیرد پس هر عهدهی عقد است ولی هر عقدی عهد نیست و اصل معنای عقد بستن چیزی به چیز دیگر است.^۱

۴- عهدها و پیمانهای محکم^۲

۵- معنای عقد در لغت و عرف، عهد مؤکد و عملی است که در آن الزام و التزام نهفته است.^۳

نتیجه نهایی از تعاریف ارائه شده درباره واژه عقد توسط لغویان:

معنای عقد در کاربرد حقیقی آن همان بستن و محکم کردن و گره زدن می باشد، ولی در این معانی به طور استعاره به کار می رود مانند: عقد بیع، عقد بنا و عقد یمین و عقد عهد و ...، که در این موارد یعنی بیع و یمین و عهد و بنا را استوار کردن و منعقد کردن. و نکته ای که به آن اشاره شده این است که میان معنای عقد و عهد فرق است، عقد باید محکم و موثق و با وجود دو نفر صورت گیرد اما عهد با وجود یک نفر هم صورت می پذیرد.

۲- معنای اصطلاحی واژه عقد

تعاریفی که در باب معنای اصطلاحی واژه عقد توسط فقها ارائه شده عبارتند از:

۱- (مطلق عقد) در این قول خداوند متعال که فرمود: اوفوا بالعقود که معنی عقد در آن یا مطلق عقد است یا عهد و وثیق است. و مراد از امر به وفای به عقد ارشاد به لزوم عقد است و عدم انفساخ آن با فسخ چرا که اگر امر به وفا امری تکلیفی بود (نه ارشادی) فسخ عقد حرام می شد و این بطلائش واضح است. و مفاد آیه این است که: وفا به هر چه که عرفا نام عقد بر آن صدق کند واجب است.^۴

۲- العقد یعنی: مجموع ایجاب و قبول (عقد آن است که مشتمل بر ایجاب و قبول باشد).^۵ البته به نظر در اینجا منظور از عقد با الف و لام، همان عقد بیع است.

۵. طریحی، فخر الدین، مجمع البحرین، ج ۳، ص ۱۰۳.

۲. ابن منظور، لسان العرب، ج ۳، ص ۲۹۷.

۳. نائینی، میرزا محمد حسین بن عبدالرحیم غروی، همان، ص ۳۳.

۴. خویی، ابوالقاسم، مصباح الفقاهه المكاسب، ج ۲، ص ۱۴۳.

۵. نجفی، محمد حسن، جواهر الکلام، ج ۲۲، ص ۲۰۴- نائینی، میرزا محمد حسین بن عبدالرحیم غروی، منیة الطالب، ج ۱، ص ۳۶.