

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



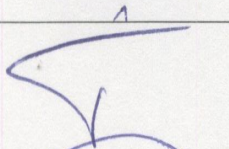

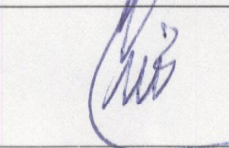
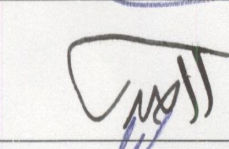
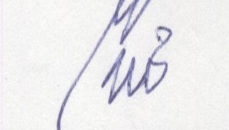
دانشکده علوم انسانی

باسمه تعالی

تاییدیه اعضای هیات داوران حاضر در جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

اعضای هیئت داوران نسخه نهایی پایان خانم زینب حسامی شهرضایی تحت عنوان: « حمایت از حقوق مصرف کننده

در قراردادهای بیع زمانی» را از نظر فرم و محتوی بررسی نموده و پذیرش آنرا برای تکمیل درجه کارشناسی ارشد تأیید می کنند.

امضاء	رتبه علمی	نام و نام خانوادگی	اعضای هیات داوران
	دانشیار	دکتر محمود صادقی	۱- استاد راهنما
	استادیار	دکتر محسن صادقی	۲- استاد مشاور
	استادیار	دکتر محمد باقر پارساپور	۳- استاد ناظر (داخلی)
	دانشیار	دکتر علی انصاری	۴- استاد ناظر (خارجی)
	استادیار	دکتر محمد باقر پارساپور	۵- نماینده شورای تحصیلات تکمیلی

## آیین‌نامه حق مالکیت مادی و معنوی در مورد نتایج پژوهش‌های علمی دانشگاه تربیت مدرس

**مقدمه:** با عنایت به سیاست‌های پژوهشی و فناوری دانشگاه در راستای تحقق عدالت و کرامت انسانها که لازمه شکوفایی علمی و فنی است و رعایت حقوق مادی و معنوی دانشگاه و پژوهشگران، لازم است اعضای هیأت علمی، دانشجویان، دانش‌آموختگان و دیگر همکاران طرح، در مورد نتایج پژوهش‌های علمی که تحت عناوین پایان‌نامه، رساله و طرح‌های تحقیقاتی با هماهنگی دانشگاه انجام شده است، موارد زیر را رعایت نمایند:

**ماده ۱-** حق نشر و تکثیر پایان‌نامه/ رساله و درآمدهای حاصل از آنها متعلق به دانشگاه می‌باشد ولی حقوق معنوی پدید آورندگان محفوظ خواهد بود.

**ماده ۲-** انتشار مقاله یا مقالات مستخرج از پایان‌نامه/ رساله به صورت چاپ در نشریات علمی و یا ارائه در مجامع علمی باید به نام دانشگاه بوده و با تایید استاد راهنمای اصلی، یکی از اساتید راهنما، مشاور و یا دانشجو مسئول مکاتبات مقاله باشد. ولی مسئولیت علمی مقاله مستخرج از پایان‌نامه و رساله به عهده اساتید راهنما و دانشجو می‌باشد.

**تبصره:** در مقالاتی که پس از دانش‌آموختگی بصورت ترکیبی از اطلاعات جدید و نتایج حاصل از پایان‌نامه/ رساله نیز منتشر می‌شود نیز باید نام دانشگاه درج شود.

**ماده ۳-** انتشار کتاب و یا نرم افزار و یا آثار ویژه (اثری هنری مانند فیلم، عکس، نقاشی و نمایشنامه) حاصل از نتایج پایان‌نامه/ رساله و تمامی طرح‌های تحقیقاتی کلیه واحدهای دانشگاه اعم از دانشکده‌ها، مراکز تحقیقاتی، پژوهشکده‌ها، پارک علم و فناوری و دیگر واحدها باید با مجوز کتبی صادره از معاونت پژوهشی دانشگاه و براساس آئین‌نامه‌های مصوب انجام شود.

**ماده ۴-** ثبت اختراع و تدوین دانش فنی و یا ارائه یافته‌ها در جشنواره‌های ملی، منطقه‌ای و بین‌المللی که حاصل نتایج مستخرج از پایان‌نامه/ رساله و تمامی طرح‌های تحقیقاتی دانشگاه باید با هماهنگی استاد راهنما یا مجری طرح از طریق معاونت پژوهشی دانشگاه انجام گیرد.

**ماده ۵-** این آیین‌نامه در ۵ ماده و یک تبصره در تاریخ ۸۷/۴/۱ در شورای پژوهشی و در تاریخ ۸۷/۴/۲۳ در هیأت رئیسه دانشگاه به تایید رسید و در جلسه مورخ ۸۷/۷/۱۵ شورای دانشگاه به تصویب رسیده و از تاریخ تصویب در شورای دانشگاه لازم‌الاجرا است.

«اینجانب زینب حسامی شهرضایی دانشجوی رشته حقوق خصوصی ورودی سال تحصیلی ۱۳۹۰ مقطع کارشناسی ارشد دانشکده علوم انسانی متعهد می‌شوم کلیه نکات مندرج در آیین‌نامه حق مالکیت مادی و معنوی در مورد نتایج پژوهش‌های علمی دانشگاه تربیت مدرس را در انتشار یافته‌های علمی مستخرج از پایان‌نامه / رساله تحصیلی خود رعایت نمایم. در صورت تخلف از مفاد آیین‌نامه فوق‌الاشعار به دانشگاه وکالت و نمایندگی می‌دهم که از طرف اینجانب نسبت به لغو امتیاز اختراع بنام بنده و یا هرگونه امتیاز دیگر و تغییر آن به نام دانشگاه اقدام نماید. ضمناً نسبت به جبران فوری ضرر و زیان حاصله براساس برآورد دانشگاه اقدام خواهم نمود و بدینوسیله حق هرگونه اعتراض را از خود سلب نمودم».



تاریخ

امضا

## آئین نامه چاپ پایان نامه (رساله) های دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس

نظر به اینکه چاپ و انتشار پایان نامه (رساله) های تحصیلی دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس، مبین بخشی از فعالیت های علمی پژوهشی دانشگاه است. بنابراین به منظور آگاهی و رعایت حقوق دانشگاه، دانش آموختگان این دانشگاه نسبت به رعایت موارد ذیل متعهد می شوند:

ماده ۱ : در صورت اقدام به چاپ پایان نامه (رساله) ی خود، مراتب را قبلاً به طور کتبی به دفتر “دفتر نشر آثار علمی” دانشگاه اطلاع دهد.

ماده ۲ : در صفحه سوم کتاب (پس از برگ شناسنامه)، عبارت ذیل را چاپ کند:

“ کتاب حاضر، حاصل پایان نامه کارشناسی ارشد نگارنده در رشته حقوق خصوصی است که در سال ۱۳۹۲ در دانشکده علوم انسانی دانشگاه تربیت مدرس به راهنمایی جناب آقای دکتر محمود صادقی ، مشاوره جناب آقای دکتر محسن صادقی از آن دفاع شده است.»

ماده ۳ : به منظور جبران بخشی از هزینه های انتشارات دانشگاه، تعداد یک درصد شمارگان کتاب (در هر نوبت چاپ) را به “دفتر نشر آثار علمی” دانشگاه اهداء کند. دانشگاه می تواند مازاد نیاز خود را به نفع مرکز نشر در معرض فروش قرار دهد.

ماده ۴ : در صورت عدم رعایت ماده ۳، ۵۰٪ بهای شمارگان چاپ شده را به عنوان خسارت به دانشگاه تربیت مدرس، تأدیه کند.

ماده ۵ : دانشجو تعهد و قبول می کند در صورت خودداری از پرداخت های بهای خسارت، دانشگاه مذکور را از طریق مراجع قضایی مطالبه و وصول کند، به علاوه به دانشگاه حق می دهد به منظور استیفای حقوق خود، از طریق دادگاه، معادل وجه مذکور در ماده ۴ را از محل توقیف کتابهای عرضه شده نگارنده برای فروش، تأمین نماید.

ماده ۶ : اینجانب زینب حسامی شهرضایی دانشجوی رشته حقوق خصوصی مقطع کارشناسی ارشد تعهد فوق و ضمانت اجرایی آن را قبول کرده، به آن ملتزم می شوم.

نام و نام خانوادگی: زینب حسامی شهرضایی

تاریخ و امضا





دانشکده علوم انسانی

پایان نامه

دوره کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی

عنوان

حمایت از حقوق مصرف کننده در قراردادهای بیع زمانی

نگارنده

زینب حسامی شهرضایی

استاد راهنما

دکتر محمود صادقی

استاد مشاور

دکتر محسن صادقی

شهریور ۱۳۹۲

تقدیم بہ:

پدرو مادرم

کہ از نگاہشان صلابت،

از رفتارشان محبت،

و از صبرشان ایستادگی آموختم؛

و ہمسرم، کہ در سایہ ہمیاری و ہمدلی او بہ این منظور نائل گشتم.

## تشکر و قدردانی:

خالصانه‌ترین سپاس نثار استاد ارجمندم، جناب آقای **دکتر محمود صادقی** که همواره از راهنمایی‌های ارزنده و حمایت‌های بی‌دریغشان بهره‌مند بودم و بدون شک تدوین این پایان‌نامه مرهون عنایت ایشان بود.

از استاد مشاور گرامی‌ام، جناب آقای **دکتر محسن صادقی** که با نظرات دقیق و شایسته خود، دلسوزانه و در کمال فروتنی بنده را در نگارش این پایان‌نامه یاری نمودند، قدردانی می‌نمایم و همیاری ایشان را ارج می‌نهم.

زینب حسامی شهرضایی

## چکیده

بیع زمانی یا مالکیت زمانی، (ترجمه عبارت timesharing) تأسیس نسبتاً جدیدی است که با هدف گسترش گردشگری به نظام حقوقی ما وارد شده است. به موجب این تأسیس، مالکیت عین یا منافع ملکی در یک مکان نوعاً تفریحی برای چندین سال یا به صورت دائم به خریدار منتقل می‌شود، به نحوی که وی در دوره‌های زمانی مشخصی حق تصرف در ملک را خواهد داشت.

ماهیت پیچیده این قراردادها از یک سو و موضع ضعیف‌تر مصرف‌کننده نسبت به تاجران حرفه‌ای از سوی دیگر، حقوق مصرف‌کنندگان این قراردادها را به صورت چشمگیری تحت تأثیر قرار می‌دهد. در ایران شرکت‌های متعددی از این شیوه برای واگذاری ساختمان‌های خود که بدین منظور فراهم شده‌اند، استفاده می‌کنند و علیرغم پذیرش این نهاد، قانونگذاری مؤثری در این خصوص انجام نگرفته است، حال آنکه در اغلب کشورهای اروپایی مقررات اختصاصی در این زمینه وضع شده است.

در این تحقیق پس از ارائه تعریف و بیان مختصری از ماهیت مالکیت زمانی، آن دسته از حقوق مصرف‌کننده که از قراردادهای مالکیت زمانی ناشی می‌شود مانند حق دریافت سند، حق دریافت اطلاعات، حق فسخ و ... تبیین گردیده است و همچنین مقررات اختصاصی مورد نیاز به منظور حفظ حقوق مصرف‌کننده از جمله حق انصراف از قرارداد، حق آزادی در انتخاب، ممنوعیت دریافت پیش‌پرداخت و غیره با توجه به دستورالعمل ۲۰۰۸/۱۲۲ اتحادیه اروپا، به عنوان سندی که بسیاری از کشورهای اروپایی با تجربه در این نوع قراردادها آن را پذیرفته‌اند، مورد بررسی قرار گرفته است. در نظام حقوقی ما، در قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان ۱۳۸۸ در خصوص حمایت‌های پیش از انعقاد قرارداد مقرراتی ناظر بر اطلاع رسانی و آگاهی مصرف‌کننده و آزادی انتخاب او وجود دارد که در جهت حمایت از مصرف‌کنندگان مالکیت زمانی نیز قابل اعمال است اما مقررات راجع به شکل و زبان قرارداد و حقوق حمایتی بعد از انعقاد قرارداد که در دستورالعمل مورد توجه قرار گرفته است و خاص این گونه قراردادهاست، نیازمند قانونگذاری اختصاصی است.

**واژگان کلیدی:** قراردادهای مالکیت زمانی، حقوق قراردادی، حمایت از حقوق مصرف‌کننده، تاجر،

اتحادیه اروپا، حقوق ایران



## فهرست مطالب

### فصل اول: طرح تحقیق

۱-۱- مقدمه .....	۲
۱-۲- اهداف تحقیق .....	۵
۱-۳- اهمیت تحقیق .....	۵
۱-۴- سؤالات تحقیق .....	۶
۱-۵- فرضیه ها/ پیش فرض ها .....	۶
۱-۶- مواد و روش انجام تحقیق .....	۷
۱-۷- جنبه جدید بودن و نوآوری .....	۷
۱-۸- مشکلات و محدودیت‌های تحقیق .....	۸
۱-۹- سامانه تحقیق .....	۸

### فصل دوم: کلیات

۱-۲- تعریف قرارداد مالکیت زمانی .....	۱۰
۱-۲-۲- انواع مالکیت زمانی .....	۱۳
۱-۲-۲-۱- مالکیت زمانی مبتنی بر مالکیت عین .....	۱۳
۱-۲-۲-۲- مالکیت زمانی اجاره‌ای .....	۱۴
۱-۲-۲-۳- مالکیت زمانی بر اساس حق انتفاع .....	۱۴

- ۱۵ ..... مالکیت زمانی بر اساس عضویت در باشگاه ..... ۴-۲-۲
- ۱۷ ..... مفهوم مصرف کننده در قراردادهای مالکیت زمانی و ارکان آن ..... ۳-۲
- ۱۷ ..... مفهوم مصرف کننده ..... ۱-۳-۲
- ۲۰ ..... ارکان مفهوم مصرف کننده ..... ۲-۳-۲
- ۲۰ ..... هدف مصرف کننده ..... ۱-۲-۳-۲
- ۲۱ ..... شمول تعریف نسبت به اشخاص حقوقی ..... ۲-۲-۳-۲
- ۲۳ ..... مفهوم «تاجر» در قراردادهای مالکیت زمانی ..... ۴-۲
- ۲۴ ..... تاریخچه قراردادهای مالکیت زمانی ..... ۵-۲
- ۲۷ ..... ضرورت و اهمیت اقتصادی قراردادهای مالکیت زمانی ..... ۶-۲
- ۳۱ ..... ماهیت قراردادهای مالکیت زمانی ..... ۷-۲
- ۳۱ ..... مالکیت زمانی و عقود معین ..... ۱-۷-۲
- ۳۲ ..... مالکیت زمانی و عقد بیع ..... ۱-۱-۷-۲
- ۳۴ ..... مالکیت زمانی و صلح عین ..... ۲-۱-۷-۲
- ۳۵ ..... مالکیت زمانی و عقد اجاره با شرط انتفاع متناوب ..... ۳-۱-۷-۲
- ۳۶ ..... مالکیت زمانی و صلح منافع ..... ۴-۱-۷-۲
- ۳۸ ..... مالکیت زمانی و مهایات ..... ۶-۱-۷-۲
- ۴۰ ..... مالکیت زمانی به عنوان عقدی جدید ..... ۲-۷-۲
- ۴۱ ..... ویژگی قراردادهای مالکیت زمانی ..... ۸-۲
- ۴۲ ..... تملیکی بودن ..... ۱-۸-۲
- ۴۲ ..... لازم بودن ..... ۲-۸-۲
- ۴۴ ..... معوض بودن ..... ۳-۸-۲
- ۴۴ ..... رضایی بودن ..... ۴-۸-۲

## فصل سوم: آثار و حمایت‌های قراردادی مالکیت زمانی نسبت به مصرف کننده

- ۳-۱- آثار قراردادی مالکیت زمانی نسبت به مصرف کننده..... ۴۶
- ۳-۱-۱- تسلط و وضع ید مالکانه بر عین..... ۴۶
- ۳-۱-۱-۱- بهره‌مندی از مالکیت منافع ملک..... ۴۸
- ۳-۱-۱-۲- حق بهره‌برداری از ملک بدون نیاز به اذن سایرین..... ۴۸
- ۳-۱-۱-۳- حق طرح دعوی..... ۴۹
- ۳-۱-۱-۴- امکان اعمال تصرفات حقوقی (اعتباری) در ملک..... ۵۰
- ۳-۱-۲- محدودیت اختیار تصرف مالکین در ملک..... ۵۱
- ۳-۱-۲-۱- توجیه و مبنای محدودیت تصرف مالکین در ملک..... ۵۱
- ۳-۱-۲-۲- وضعیت ید متصرف..... ۵۵
- ۳-۲- حقوق قراردادی مصرف کننده در قراردادهای مالکیت زمانی..... ۵۶
- ۳-۲-۱- حقوق مشترک مصرف کننده در انواع قراردادهای مالکیت زمانی..... ۵۶
- ۳-۱-۲-۱- حق دریافت اطلاعات..... ۵۶
- ۳-۱-۲-۲- حق دریافت سند..... ۵۸
- ۳-۱-۲-۳- نگهداری از ملک توسط انتقال دهنده..... ۶۰
- ۳-۱-۲-۴- حق فسخ..... ۶۳
- ۳-۱-۲-۵- حق بازستاندن ثمن در صورت فساد عقد..... ۶۴
- ۳-۲-۲- حقوق اختصاصی مصرف کننده مالکیت زمانی در قالب دو عقد رایج..... ۶۵
- ۳-۲-۲-۱- حقوق اختصاصی مصرف کننده در قالب عقد بیع..... ۶۶
- ۳-۲-۲-۲- حقوق اختصاصی مصرف کننده در قالب عقد صلح..... ۶۷

## فصل چهارم: حمایت‌ها و حقوق قانونی مصرف‌کننده در قراردادهای مالکیت زمانی

- ۱-۴- پیشینه قانونگذاری در حقوق ایران ..... ۷۱
- ۱-۱-۴- اصلاحیه آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آنها مصوب ۱۳۸۳ ..... ۷۱
- ۲-۱-۴- قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان ۱۳۸۸ ..... ۷۳
- ۲-۴- مقررات و ابزارهای حمایت از مصرف‌کنندگان مالکیت زمانی ..... ۷۷
- ۱-۲-۴- مقررات و حمایت‌های شکلی ..... ۷۷
- ۱-۱-۲-۴- شکل قرارداد مالکیت زمانی ..... ۷۷
- ۲-۱-۲-۴- زبان قرارداد ..... ۸۰
- ۲-۲-۴- حمایت‌های ماهوی از مصرف‌کننده ..... ۸۲
- ۱-۲-۲-۴- حقوق مصرف‌کننده قبل از انعقاد قرارداد ..... ۸۲
- ۱-۱-۲-۲-۴- حق آگاهی و اطلاع از قرارداد ..... ۸۲
- ۱-۱-۲-۲-۴- تبلیغات و آگهی فروش ..... ۸۴
- ۲-۱-۲-۲-۴- محتوای اطلاعات قرارداد ..... ۸۷
- ۲-۱-۲-۲-۴- حق آزادی انتخاب ..... ۹۱
- ۲-۲-۲-۴- حقوق مصرف‌کننده بعد از انعقاد قرارداد ..... ۹۴
- ۱-۲-۲-۲-۴- حق انصراف از قرارداد ..... ۹۴
- ۱-۱-۲-۲-۲-۴- مهلت انصراف از قرارداد و انقضای آن ..... ۹۵
- ۲-۱-۲-۲-۲-۴- اثر اعمال حق انصراف ..... ۹۷
- ۲-۲-۲-۲-۴- منع پیش‌پرداخت ..... ۱۰۱

نتیجه گیری و پیشنهادها ..... ۱۰۵

فهرست منابع ..... ۱۱۱

ضمایم ..... ۱۱۹

# فصل اول

طرح تحقيق

## ۱-۱- مقدمه

گسترش نیازهای بشر و پیچیده شدن روابط اجتماعی افراد، پیدایش نهادهای نوینی را در پی داشته که استفاده از آنها اجتناب ناپذیر است. از جمله این نهادهای تازه تأسیس حقوقی، قرارداد "time-sharing" می‌باشد که در دهه‌های اخیر تأسیس و بنابر نیازها و ضرورت‌های زندگی بشری در انتقال املاک و به دلیل مزایای قابل توجه آن مانند جلوگیری از حبس سرمایه و رکود آن، فراهم کردن امکان سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌های اندک، تضمین زمان مطلوب برای استفاده خریدار و نیز بهره‌مندی از حداکثر ظرفیت هتل‌ها و آپارتمان‌ها پذیرفته شده و بخصوص در سیستم هتل‌داری رایج گردیده است.

قرارداد «بیع زمانی» یا «مالکیت زمانی» نوع جدیدی از تملیک اموال غیرمنقول است که بیشتر در املاکی که مخصوص گذران اوقات فراغت و در مکان‌های تفریحی است رواج دارد. ویژگی برجسته این قراردادها آن است که هرچند ملک به خریدار تملیک می‌شود، لیکن او برای زمان محدودی در سال حق بهره‌برداری از آن را خواهد داشت. بدین ترتیب خریدار ملک برخلاف قراردادهای بیع سنتی که در آنها بر ملک خریداری شده به صورت کامل و در تمام سال تسلط می‌یابد، فقط برای مدت محدودی در سال، حق تصرف در ملک را دارد. بدین ترتیب به موجب این قرارداد، ملک موضوع قرارداد دارای چند مالک می‌شود که هر یک، آن را برای زمان مشخصی تصاحب می‌نمایند. بر این اساس تمام قیمت ملک با توجه به زمان‌های مختلف سال میان مالکین آن تقسیم می‌شود. اهمیت این

قراردادها از آن جهت است که امکان استفاده افراد متعدد را از مال واحد در دوره‌های زمانی مشخص فراهم می‌آورد و زمینه استفاده حداکثری از اموالی را که به طور مستمر مورد نیاز مصرف کننده واحد نیستند ایجاد می‌کند، بدین ترتیب هزینه های ثابت ملک میان مالکین متعدد تقسیم می‌شود و همچنین از خالی ماندن ملک برای مدت زمان طولانی جلوگیری می‌شود.

همانگونه که ذکر شد، مالکیت زمانی از پدیده های نسبتاً نوین حقوقی است. راه حل منطقی و صحیح در برخورد با چنین تأسیس حقوقی آن است که پس از شناخت ماهیت و بررسی آثار و نتایج آن در صورت مطابقت آن با مبانی و اصول حقوقی در جهت ضابطه‌مند نمودن آن تلاش شود و مقررات لازم به منظور بهره‌مندی حداکثری از آن تأسیس، در نظام حقوقی کشور وضع شود. همزمان با مطرح شدن مالکیت زمانی در ایران، نوشته‌های زیادی با هدف تبیین مشروعیت یا عدم مشروعیت قراردادهای متضمن مالکیت موقت یا مالکیت زمان‌بندی شده انجام گرفت و نظرات مختلفی در این خصوص ارائه شد، اما اکنون با توجه به اصلاحیه‌ی آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ-گذاری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آنها مورخ ۱۳۸۳/۹/۱۹ که با همین رویکرد اصلاح شده است، در ۲ تبصره‌ی ماده ۱ آن به تعریف مالکیت زمانی و شناسایی رسمی آن در نظام حقوقی ایران پرداخته است. براساس تبصره‌ی یک، با کسب مجوز سازمان میراث فرهنگی و جهانگردی، در قالب شرکت‌های سهامی عام واگذاری مالکیت زمانی در عین و منافع املاک امکان‌پذیر شده است هرچند ماهیت آن در این مصوبه نیز مسکوت مانده است. مالکیت زمانی لازمه توجه بیشتر در قانونگذاری است. عرف حقوقی، چندین سال است که به این تازه وارد، خوش‌آمد گفته است لیکن وقت آن رسیده است که مورد توجه خاص قانونگذار قرار گیرد.

متأسفانه در نظام حقوقی ما علی‌رغم پذیرش مالکیت زمانی، در این خصوص قانونگذاری اختصاصی و مؤثر صورت نگرفته است، این درحالیست که شرکت‌های متعددی از این شیوه برای واگذاری ساختمان‌های خود در مراکز تفریحی استفاده می‌کنند. بنابراین، اکنون زمان آن است که



قانونگذار ما به وضع قوانین دقیق و جامع در این خصوص اهتمام ورزد و با پیش‌بینی حقوق و تکالیف طرفین این قراردادها به ویژه وضع قوانین حمایتی برای مصرف‌کنندگان، گامی در جهت رونق و توسعه این قراردادها که مزایا و اهمیت اقتصادی آن هم برای افراد و هم برای جوامع درخور توجه است، بردارد.

با توجه به گسترش انعقاد این نوع قراردادها میان اتباع کشورهای مختلف و ویژگی بین‌المللی شدن این بخش، مشکلاتی که در ارتباط با تعقیب قضایی کلاهبردان یا حمایت از مصرف‌کنندگان در قراردادهای مالکیت زمانی به وجود می‌آید، فقط به حقوق داخلی کشورها محدود نمی‌شود. به همین دلیل اتحادیه اروپا به ایجاد نظام حقوقی هماهنگی میان دولت‌های عضو به منظور حمایت بهتر از مصرف‌کنندگان پرداخته است. در این رابطه می‌توان به دستورالعمل ۲۰۰۸/۱۲۲ پارلمان اروپا و شورای اروپا مورخ ۱۴ ژانویه ۲۰۰۹ با عنوان «حمایت از حقوق مصرف‌کننده راجع به جنبه‌های خاص قراردادهای مالکیت زمانی، تعطیلات طولانی مدت، فروش مجدد و مبادله»<sup>۱</sup> اشاره کرد. برخی از کشورهای اروپایی چون انگلستان سال‌ها قبل به قانونمند کردن این نهاد پرداختند و قانونی خاص در زمینه مالکیت زمانی تصویب کردند<sup>۲</sup> و دستورالعمل مذکور اتحادیه اروپا در این خصوص را پذیرفتند و در قانونگذاری ملی از رهنمودهای آن تبعیت کردند. همانطور که ذکر شد، در ایران در این خصوص با خلأ قانونی مواجه هستیم، بنابراین ضرورت ایجاد می‌نماید که قانونگذار ایران با در نظر داشتن همه جوانب این نوع قراردادها به منظور جلوگیری از سوءاستفاده افراد سودجو، قانونی وضع نماید تا در صورت نیاز با مشکل مواجه نشویم. بنابراین با توجه به مغفول ماندن این موضوع در ادبیات حقوقی ما، هدف از این تحقیق کمک به پرکردن این خلأ قانونی و پیشنهاد برای وضع قانونی خاص با لحاظ کلیه جوانب این قراردادها و بستن راه سوءاستفاده در این زمینه با پیش‌بینی لزوم کسب مجوز برای اشخاصی است که اقدام به انعقاد این قراردادها می‌نمایند تا در چهارچوب قانونی خاص فعالیت نمایند

۱ . <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:۳۲۰۰۸L۰۱۲۲:en:NOT>

۲ . قانون مالکیت زمانی ۱۹۹۲ انگلستان

و از بروز مشکلاتی که امروزه برخی کشورهای اروپایی با آن روبه رو هستند، جلوگیری شود و به منظور افزایش اطمینان قانونی و بدست آوردن منافع مشتریان و تجار در بازارهای بین المللی با وضع قوانین مشابه و هماهنگ، قوانین کشورها در این زمینه به هم نزدیک شود. از جمله حقوق حمایتی که برای مصرف کنندگان این قراردادها می توان در نظر گرفت، حق انتخاب زبان قرارداد است به این نحو که مصرف کننده حق دارد قرارداد را به زبانی که مایل است و با آن آشناست تنظیم کند تا امکان فهم کامل حقوق و تعهدات قراردادی او محقق شود؛ چرا که بسیاری از قراردادهای مالکیت زمانی میان اتباع کشورهای مختلف منعقد می شود و بی توجهی به این امر می تواند موجب تضییع برخی از حقوق مصرف کنندگان این قراردادها شود، به همین ترتیب حقوق دیگری نیز برای مصرف کنندگان وجود دارد که در تحقیق به آنها خواهیم پرداخت.

## ۱-۲- اهداف تحقیق

شناخت اجمالی قراردادهای مالکیت زمانی و مشخص شدن حقوق طرفین این قراردادها و تبیین حقوق اختصاصی مصرف کنندگان یا مالکین زمانی با توجه به آنچه که هست از قوانین موجود کشور از جمله قانون حمایت از مصرف کنندگان و آنچه که باید باشد، با نگاهی به قوانین نظام های حقوقی پیشرفته در این زمینه و ارائه راهکارهای مناسب برای قانونگذار در این خصوص، از جمله اهداف پژوهش حاضر می باشد.

## ۱-۳- اهمیت تحقیق

جهان لحظه به لحظه در حال دگرگونی و پیشرفت است و متعاقب این تحولات، مسایل و پدیده های نوین و روابط حقوقی جدید به فراخور هر موضوع شکل می گیرد که می بایست در جهت حل این مسایل و بهبود آن روابط تلاش و چاره ای اندیشی نمود. همانگونه که بیان گردید مالکیت زمانی از جمله همین تأسیسات حقوقی جدید است که به منظور توسعه گردشگری رواج یافته و وارد نظام

حقوقی ما گردیده است که به دنبال آن مسایل و روابط پیچیده حقوقی را ایجاد نموده و در آینده نیز با توجه به فراگیر شدن آن نمود بیشتری خواهد داشت و بدون حضور قانونی جامع، دقیق و مناسب در این زمینه نمی‌توان آنها را حل کرد و مدیریت نمود. حدود ۴۰ سال از پیدایش این تأسیس می‌گذرد ولی در ده سال گذشته به طرز چشمگیری رواج یافته است و اجرای آن در ایران می‌تواند تأثیر فراوانی در رشد این صنعت داشته باشد. استقبال از این تأسیس و توسعه آن منوط به کسب رضایت مصرف کننده به عنوان طرف ضعیف این معامله و حفظ منافع و حمایت از حقوق اوست.

#### ۱-۴- سوالات تحقیق

در تحقیق پیش رو در صدد پاسخ به این سوالات هستیم:

- ۱- در قراردادهای مالکیت زمانی، حمایت خاص از حقوق مصرف کننده چه ضرورتی دارد؟
- ۲- حمایت از حقوق مصرف کننده قراردادهای مالکیت زمانی در نظام حقوقی ایران چگونه است و مصرف کننده چه حقوقی دارد؟

#### ۱-۵- فرضیه‌ها / پیش فرض‌ها

- ۱- نظر به ماهیت خاص قرارداد مالکیت زمانی، محدودیت زمان تصرف و تعدد مالکین و همچنین با توجه به آنکه مصرف کننده نسبت به طرف معامله حرفه‌ای از موضع ضعیف‌تر و اطلاعات کمتری برخوردار است، حقوق مصرف کنندگان این قراردادها به نحو مؤثری تحت تأثیر قرار می‌گیرد و این قشر نیازمند حمایت خاص هستند.
- ۲- اگرچه می‌توان به استناد قانون حمایت از حقوق مصرف کنندگان مصوب ۱۳۸۸ به طور کلی از مصرف کنندگان قراردادهای مالکیت زمانی حمایت کرد و حقوقی چون حق آگاهی از قرارداد، آزادی انتخاب و ... را نسبت به آنها نیز قابل اعمال دانست، لیکن باتوجه به ماهیت خاص این

قراردادها و اهمیت و رواج آن به خصوص در سال های اخیر، به علاوه نارسایی های قانون مذکور، نظام حقوقی ما به وضع قانونی اختصاصی در این زمینه نیازمند است.

## ۱-۶- مواد و روش انجام تحقیق

در این تحقیق با روش توصیفی- تحلیلی پس از توصیف و تعریف قراردادهای مالکیت زمانی و تبیین ویژگی ها و ماهیت آن، به بیان ضرورت و چگونگی حمایت از حقوق مصرف کنندگان این قراردادها با توجه به قواعد حقوقی خواهیم پرداخت. در این تحلیل ضمن استفاده از تجارب نظام های حقوقی پیشرو، بویژه دستورالعمل ۲۰۰۸/۱۲۲ اتحادیه اروپا به عنوان سندی که مبنای قانونگذاری کشورهای اروپایی با تجربه در خصوص حمایت از مصرف کننده در این قراردادها قرار گرفته است، با استفاه از روش حقوق تطبیقی به مقایسه آن با حقوق ایران و قانون حمایت از حقوق مصرف کنندگان مصوب ۱۳۸۸ خواهیم پرداخت و با توجه به قواعد حقوقی، راه های حمایت از مصرف کننده در قراردادهای مالکیت زمانی را جستجو خواهیم کرد.

## ۱-۷- جنبه جدید بودن و نوآوری

تحقیق حاضر بدین شکل سابقه ای نداشته و در نوع خود جدید می باشد. در خصوص مبانی مشروعیت و ماهیت قراردادهای «مالکیت زمانی» تاکنون تعدادی تحقیقات دانشگاهی انجام شده است که به بررسی فقهی و حقوقی ماهیت این قراردادها و بیان ویژگی های آن پرداخته اند. تعداد محدودی کتاب نیز با همین محتوا تألیف گردیده است ولی درباره حقوق مصرف کنندگان یا مشتریان این نوع قراردادها تحقیقی صورت نگرفته است و این تحقیق از این جهت جدید می باشد. همچنین تألیفاتی وجود دارد که به تبیین حقوق مصرف کنندگان به طور کلی و صرف نظر از نوع قرارداد پرداخته اند، در حالی که برخی حقوق وجود دارند که خاص مشتریان در این گونه قراردادهاست. بنابراین در