

## مالکیت مقید به زمان با تکیه بر آرای امام خمینی (س)

حمید مسجدسرایي<sup>۱</sup>

مارال دادخواه<sup>۲</sup>

**چکیده:** در عصر کنونی عقدی با به عرصه حیات نهاده که نیازها و ضرورت‌های زمانی و مکانی مبنای تشکیل آن بوده است. مالکیت مقید به زمان از واژه *time sharing* الهام گرفته، و بیشتر مبتلا به اماکن توریستی و تفریحی است. بدین شکل که افراد قراردادهایی با صاحبان این اماکن به صورت کوتاه مدت یا بلندمدت منعقد می‌کنند و در قرارداد مقرر می‌دارند که هر کدام از اشخاص در بازه‌های زمانی معینی از این اماکن بهره‌برند.

در این مقاله سعی شده است مبنای مشروعیت این نوع از مالکیت، از دیدگاه قانون مدنی و فقه مورد بررسی قرار داده شود. در حین بررسی، جایگاه این نوع مالکیت را در خصوص مالکیت دائم که به صورت مشاع بین چند نفر وجود دارد و نیز مالکیت موقت (مانند اجاره) بین چند نفر در ملک واحد را مورد تجزیه و تحلیل قرار خواهیم داد.

**کلیدواژه‌ها:** مالکیت مقید به زمان، مهابات، بیع شرط، تحول موضوع، افراز زمانی، عرف حاکم.

### تعریف مالکیت مقید به زمان

در فرهنگ لغت آکسفورد آمده است *time sharing* (۱۳۷۸: ۱۶۰۹) قراری است که در آن چندین نفر صاحب یک خانه ویلایی بوده و هر کدام از آنها در یک موقع معین از سال از آن مکان بهره می‌برند. این تعریفی است که منشأ و مبنای ایجاد مالکیت مقید به زمان می‌باشد و اساساً بر مبنای این واژه بوده است که قراردادهای *time share* وارد فرهنگ این مرز و بوم شده است.

۱. عضو هیأت علمی و استادیار دانشگاه سمنان  
e-mail: h\_masjedsaraie@yahoo.com

۲. کارشناسی ارشد حقوق خصوصی  
e-mail: m.dadkhah7@yahoo.com

این مقاله در تاریخ ۱۳۸۹/۳/۱۲ دریافت گردید و در تاریخ ۱۳۸۹/۴/۶ مورد تأیید قرار گرفت.

در تعریف این نهاد حقوقی گفته‌اند: مالکیت مشترک یا مالکیت اجاره‌ای بین چندین نفر که مال را به مدت زمان کوتاهی تحت تصرف قرار می‌دهند (بلاک ۱۳۷۹) یا هر نوع منزل مسکونی یا مناطق دیگر که کل یا بخشی از آن توسط «کاربران منزل تفریحی مشترک» - که همگی حق استفاده از آن را دارند - برای اهداف تفریحی به صورت متناوب و موقت مورد استفاده قرار می‌گیرد (کروزن ۱۳۸۴: ۸۷۸).

در بین متون قانونی و فقهی تعریفی از این واژه دیده نمی‌شود. در واقع می‌توان گفت مالکیتی که در قید زمان ادامه حیات می‌دهد اصطلاحی است که نشأت گرفته از عرف‌های عصر کنونی می‌باشد و پیش از اینکه بتوان برای آن تعریفی ارائه داد باید ارکان حقوقی آن و جایگاهی را که در نظام فعلی برای آن وجود دارد، بررسی کرد. اما به اجمال می‌توان گفت: مالکیت مقید شده به زمان، مالکیتی است که اشخاص متعدد در ملک واحد، در بازه‌های زمانی متفاوت و به صورت متناوب دارند که علی‌الاصول مبنای ایجاد این روابط مبتنی بر توافق طرفین بوده و تمامی آثار ناشی از مالکیت انحصاری در این نوع از مالکیت دیده می‌شود. قطع مالکیت در یک زمان و وصل و ادامه آن در بازه زمانی دیگر را می‌توان از مشخصه‌های بارز این نوع مالکیت، و به عبارتی از خصایص ذاتی آن، دانست.

### بررسی مالکیت مقید به زمان در نظام کنونی

با توجه به تعریفی که از مالکیت مقید به زمان رفت این سؤال به ذهن می‌رسد که این نوع از مالکیت در حقوق کنونی ما چه جایگاه و پشتوانه‌ای دارد؟ آیا ممکن است که مالکیت شخصی در طول زمان قطع شده و در مقطع زمانی دیگر ادامه پیدا کند به طوری که خدشه‌ای به حقوق مالکانه نرسد؟!

قانون مدنی حق مالکیت را تعریف نکرده است اما از اوصاف و آثاری که از مواد ۳۰ و ۳۱ و ۴۸۶ ق.م. استنباط و استخراج می‌شود، می‌توان به اجمال مالکیت را عبارت از سلطه قانونی بر اموال شخص دانست. به طوری که شخص به انحای مختلف بتواند در آن مال تصرف داشته باشد. در واقع می‌توان گفت که مالکیت انتزاعی است از اختصاص دادن مال به خود، و نتیجه آن اعمال هر گونه تصرف دلخواه در آن مال است (جعفری لنگرودی ۱۳۸۱ ج ۵: ۲۵۰۰). در واقع ماده ۳۰ ق.م. به مالک اجازه داده است نسبت به مالکیت خود به هر نحوی که مایل است تصرف داشته باشد. این

به معنای وصف مطلق بودن مالکیت در حقوق کنونی است که از حدیث نبوی «ان الناس مسطلون علی اموالهم» گرفته شده است (احسانی ۱۴۰۳ ج ۱: ۲۲۲). این مشهورترین روایت و حدیثی است که به عنوان مبنای فقهی قاعده تسلیط مورد استفاده فقها و علمای اسلامی و استادان حقوق قرار گرفته است. برخی معتقدند (محقق داماد ۱۳۸۴ ج ۲: ۱۲۲) که مضمون این روایت، سه ویژگی برای مالکیت به دنبال دارد و آن سه ویژگی عبارتند از: ۱) دائمی بودن مالکیت؛ ۲) مطلق بودن مالکیت؛ ۳) انحصاری بودن مالکیت.

دائمی بودن به معنای این است که مالک بدون اینکه حق خود را مقید به زمان خاص کند حق استفاده و بهره برداری از آن ملک را دارد. از مجرای این استدلال، طبیعت مالکیت را با موقتی بودن آن در تعارض دانسته‌اند (کانوزیان ۱۳۸۳: ۱۰۴). حال اینکه عده‌ای از فقها لازمه تسلیط بر اموال را در این دانسته‌اند که همه قرارهای راجع به آن نیز به اجمال درست باشد (حسینی مراغه‌ای ۱۴۱۷ ج ۲: ۸) یعنی اقتضای قاعده تسلیط با موقتی بودن آن منافات ندارد. از طرفی، در این قاعده فقهی در هیچ جایی در خصوص دائمی بودن یا موقت بودن آن اشاره‌ای نشده است بلکه دائمی بودن آن را از مصادیق خارجی آن انتزاع کرده و به عنوان یکی از اوصاف مالکیت برشمرده‌اند. بدین صورت که چون دیدند مالک و مملوک غالباً با هم هستند، بنابراین دائمی بودن مالکیت مالک را برای شیء مملوک توصیف کردند و پنداشتند که دائمی بودن این حق از اجزای لاینفک حق مالکیت است. با این حال نمی‌توان گفت که قاعده تسلیط با دوام مالکیت ملازمه دارد.

از طرفی، می‌توان استدلال کرد که نه تنها این وصف در هیچ یک از مواد قانون مدنی تصریح نشده است، بلکه به مصادیقی برخورد می‌کنیم که حکایت از پذیرش مالکیت از نوع موقت دارد. مانند مواد ۵۰۷ و ۵۱۴ ق.م. و ماده ۴۶۸ ق.م. که مقرر می‌دارد: «در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است».

گروهی دیگر مالکیت را از احکام وضعی دانسته‌اند و استدلال کرده‌اند همان طوری که برای ورود چیزی در مالکیت، سبب شرعی و قانونی لازم است، خروج ملکیت نیز محتاج ناقل شرعی و قانونی است. حتی در فرضی که مالک از ملک خود اعراض کرده، تا زمان باقی بودن آن باز هم مالک محسوب خواهد شد و تنها فرضی که این رابطه مالکانه را قطع می‌کند، فرضی است که مال در معرض تلف و نابودی قرار گرفته و شخص دیگری برای جلوگیری از این تضییع و تلف در مال تصرف کند (محقق داماد ۱۳۶۹: ۲۰-۱۹). ظاهراً آنچه در بطن این استدلال نهفته این است که مالکیت تا

زمان باقی بودن شیء باقی است. یعنی همان رابطه دائمی بین مالک و مملوک وی، و به عبارتی، حق مالکیت با آن چیزی که این حق را به وجود آورده است در هیچ زمانی قابل تفکیک نیستند. در حالی که در ساختاری مانند وقف که مالکیت به موقوف علیهم منتقل نمی‌شود بلکه فقط این منافع است که تسبیل می‌شود، عین مورد نظر از مالک آن جدا افتاده است. از این رو باید پذیرفت که سلطنت بر مال همانا به معنای ملکیت نیست (امام خمینی ۱۳۷۹ ج ۱: ۲۱)، چرا که در عالم وجود مالکیت‌هایی وجود دارند که سلطنت و اقتداری بر مملوک در آنها دیده نمی‌شود.

در واقع آنچه امروزه از مفهوم مالکیت استنباط می‌شود این است که مالکیت رابطه‌ای اعتباری بین مالک مال و مملوک وی است. در واقع آنچه در داد و ستد رخ می‌دهد تنها تغییر رابطه حقوقی و اعتباری مالک با مال خویش است که تبعاً آثار آن را نیز به دنبال می‌آورد. اعتباری دانستن مالکیت در حقوق امروزی تردیدی را که در دکتترین حقوقی در مورد مالکیت‌های غیرمادی مانند مالکیت‌های صنعتی وجود دارد از بین می‌برد. همین طور است حقی که مؤلف بر تألیفات خود تحت عنوان حق بر محصول فکر، پیدا می‌کند و نکته قابل توجه در خصوص بعضی از این حقوق این است که قانونگذار حمایت خود را از این حقوق مقید به مدت زمان خاصی کرده است. مانند ماده ۱۲ قانون حمایت مؤلفان و مصنفان و... مصوب ۱۳۴۸ ش. که مدت استفاده از حقوق مادی پدید آورنده موضوع قانون مذکور را که به موجب وصایت یا وراثت منتقل می‌شود ۳۰ سال از تاریخ فوت پدیدآورنده تعیین نموده است.

بنابراین نمی‌توان پذیرفت که با استناد به قاعده تسلیط، مالکیت موقت محکوم به طرد و رد است. دو وصف دیگر مالکیت یعنی انحصاری بودن و مطلق بودن مالکیت، در مالکیت مقید به زمان کمتر محل بحث است، چرا که مالکان متعدد هر کدام در مدت زمان تعیین شده می‌توانند قدرت مالکانه خود را در حدود و ثغور تعیین شده اعمال کنند و بعد از تمام شدن مدت تعیین شده، استفاده از این ویژگی‌ها به مالک بعدی منتقل می‌شود و بدیهی است که مطلق بودن مالکیت هر کدام از آنها در حدود و ضوابط قانونی حاکم در کلیه عقود و قراردادهای و نیز اصول مسلم حقوقی خواهد بود. لذا عموماً مابقی مانند قاعده «لاضرر» نه تنها در رابطه مالکان با یکدیگر جاری و ساری است بلکه این قواعد در رابطه با کل مالکان زمانی، در تعارض با حقوق دیگران متصور است. لذا به نظر می‌رسد که مالکیت مقید به زمان هر سه وصف کلاسیک مالکیت را دارا می‌باشد.

## بررسی فقهی

با بررسی کتب فقهی استنباط می‌شود که فقهای امامیه، مبحث مستغنی را در خصوص بررسی عنصر دوام در مالکیت اختصاص نداده‌اند و از این جهت نمی‌توان ادعا کرد که نظریات فقهی مختلفی در این زمینه وجود دارد. اما با این حال در فقه تأسیساتی وجود دارد که به نوعی می‌تواند مبین پذیرش مالکیت مقید به زمان در عصر کنونی باشد.

مهایات عقدی است بین شرکای مال برای تقسیم کردن منافع آن در فقه. این عقد سابقه شرعی داشته و مورد قبول واقع شده است (نجفی ۱۳۶۸ ج ۲۶: ۳۱۴؛ طریحی ۱۴۰۸ ج ۴: ۴۵۰). منافع در مال اعم است از مال منقول یا غیرمنقول (جعفری لنگرودی ۱۳۸۶ ج ۵: ۱۷۳) که به دو صورت زمانی و مکانی قابل تصور است. در مهایات زمانی تقسیم منافع مال مشترک به مقیاس‌های واحد زمان مثل ساعت، روز، هفته و ... صورت خواهد گرفت (جعفری لنگرودی ۱۳۸۱ ج ۵: ۳۵۷۵). ماده ۱۵۷ ق.م. بدون اینکه اسمی از مهایات ببرد برای تقسیم آب حکمی مقرر داشته که بر مبنای زمان صورت گرفته است. این ماده مقرر می‌دارد:

هرگاه دو زمین در دو طرف نهر محاذی هم واقع شوند و حق تقدم یکی بر دیگری محرز نباشد و هر دو در یک زمان بخواهند آب ببرند و آب کافی برای هر دو نباشد باید برای تقدم و تأخر در بردن آب به نسبت حصه قرعه زد و اگر آب کافی برای هر دو باشد به نسبت حصه تقسیم می‌کنند.

نتیجه فرض قانونی بر مبنای قرعه چیزی نیست جز تقسیم مالکیت آب به مقیاس زمان. به طور مثال هر شریک بتواند چند ساعت یا چند روز از آب بهره برد و در بازه زمانی بعد این حقوق به شریک دیگر انتقال پیدا کند.

در مقابل مهایات زمانی، مهایات مکانی قرار می‌گیرد که توافق طرفین بر این مناسبت که هر شریک از ناحیه‌ای از عین مشترک بهره گیرند (جعفری لنگرودی ۱۳۸۱ ج ۵: ۳۵۷۵). در عین اینکه تجمع بین مهایات زمانی و مکانی محتمل است، باید به این نکته توجه داشت که در مهایات زمانی، ذکر مدت شرط است تا عقد مجهول نباشد اما در مهایات مکانی ذکر مدت شرط نیست (جعفری لنگرودی ۱۳۸۶ ج ۵: ۱۷۳). آنچه در مهایات مدنظر است قطع و وصل شدن آثار مالکیت مالکان مال مشاع است که می‌تواند به معنای تقویت مالکیت مقید به زمان در لسان فقها باشد.

افراز زمانی دو صورت دارد: یکی اینکه مالکین مشاع می‌توانند توافق بر افراز و تقسیم ملک در بازه زمانی نمایند مثلاً قرار بگذارند که هر کدام از آنها در بازه زمانی معینی از سال از ملک استفاده کنند و صورت دیگر اینکه مالک یک ملک به صورت زمانبندی شده آن را به افراد متعددی اجاره بدهد. یعنی هر کدام از مستأجرین در بازه زمانی معین از سال از آن بهره‌برند که بدیهی است در این فرض موجر باید بازه زمانی مورد استفاده هر مستأجر را برای عقد اجاره خود تعیین کند. نکته قابل توجه در این فرض این است که ابتدا مالکیت مستأجرین به موجب عقد اجاره مقید به زمان شده و از طرفی همین مالکیت نیز در بازه‌های زمانی متناوب، قطع و وصل می‌شود. اولین فرض مقید بودن مالکیت مستأجر به زمان معین [مالکیت از نوع مقید به زمان] به موجب عقد اجاره نه تنها مورد قبول فقها و قانون مدنی قرار گرفته، بلکه ضمانت اجرای بطلان برای عقد اجاره بدون مدت تعیین گردیده است. حال اینکه قطع و وصل شدن مالکیت مستأجرین متعدد در ملک واحد مورد مناقشه و تردید واقع شده است. در ادامه، نظر عده‌ای از فقهای معاصر در این خصوص ذکر می‌شود.

در پاسخ به این سؤال که:

آیا مالکان مشاع در صورت توافق بر افراز و تقسیم ملک خود می‌توانند آن را بر اساس زمان تقسیم کنند به گونه‌ای که هر یک در بخش خاصی از زمان مانند ماه مرداد باشند (نشریه ۵۰ خلی قوه قضائیه ۱۳۸۱: ش ۲۲).

آیت الله محمد تقی بهجت می‌فرمایند:

افراز زمانی معنا ندارد. از این رو اگر خسارت ناخواسته سنگین به ساختمان وارد شود و محتاج تعمیر پرهزینه گردد، نمی‌گویند تنها آن که نوبت او بوده باید خسارت را متحمل شود.

اما ایشان در خصوص اجاره ملک به صورت زمانبندی شده بدین صورت که هر کدام از مستأجرین مدت معینی از سال آن را در اختیار داشته باشند می‌فرمایند: این نوع اجاره بلاشکال است و نیز بین اینکه این نوع از توافق با یک عقد اجاره صورت پذیرد و یا با عقد اجاره‌های مجزا به تعداد مستأجرین باشد تفاوتی قائل نمی‌شوند (ماهنامه حقوقی ۵۰/درسی ۱۳۸۸: ۷۶).

در خصوص فرض سؤال اول، آیت الله گلپایگانی می‌فرمایند:

مالکیت به نحو مذکور مشروع نیست والله العالم... اما مالکان ملک مشاع می‌توانند نسبت به منفعت ملک مشترک مشاع تقسیم مهاباتی کنند والله العالم (شریه داخلی قوه قضائیه ۱۳۸۳: ش ۱۷۲).

اما در مورد این مسأله نظرات مخالفی نیز ابراز شده است. آیت‌الله ناصر مکارم شیرازی می‌فرماید: «مفروز کردن مال الشرکه با شرط مذکور مانعی ندارد». آیت‌الله سید عبدالکریم موسوی اردبیلی نیز می‌فرماید: «تقسیم ملک بر اساس زمان اشکالی ندارد و شرعاً جایز است» (شریه داخلی قوه قضائیه ۱۳۸۳: ش ۳۷۴).

ظاهراً در خصوص اجاره ملک به صورت زمان‌بندی شده اختلاف کمتری بین فقها دیده می‌شود چرا که علاوه بر آیت‌الله العظمی محمدتقی بهجت، آیت‌الله میرزا جواد تبریزی، آیت‌الله العظمی محمد فاضل لنکرانی و آیت‌الله ناصر مکارم شیرازی نیز اجاره ملک به صورت زمان‌بندی شده را بلاشکال دانسته‌اند. با این توضیح که آیت‌الله مکارم شیرازی تفاوتی بین فرض اول و دوم قائل نشده و هر دو وجه را بلاشکال دانسته‌اند (ماهنامه حقوقی ۵/۵: ۱۳۸۸: ۷۲). به نظر می‌رسد که با پذیرش قطع مالکیت در یک زمان و عودت آن در زمان بعد، فرقی بین دو صورت مذکور به لحاظ مبانی وجود نداشته باشد.

ظاهراً فقها به تبعیت از نظریه کلاسیک مقید بودن مالکیت به دوام، در پذیرش افراز زمانی تردید پیدا کرده‌اند. به طور مثال سید کاظم طباطبایی یزدی در خصوص عقد بیع یا صلح، شقوقی را ترسیم کرده‌اند. بدین صورت که:

و اما اذا قید بمدة صریحاً بان قال: بعتك الی یوم کذا او صالحتک الی زمان کذا بطل. و هذا لا یستلزم بطلان ما اذا قال: بشرط ان یکون لفلان فی زمان کذا (یزدی ۱۳۷۶: ۲۴۶).

یعنی اگر بایع یا مصالح، در زمان عقد بیع یا صلح مقرر دارند که مورد بیع یا صلح را واگذار کردم که از آن مدت به بعد، مالکیت به خودم بازگردد صحیح نیست. اما وقتی که به صورت شرط بیان کند مثلاً بگوید: به شرط اینکه در فلان مدت از آن دیگری باشد صحیح است. ظاهراً ایشان فرضی را که «تقید مالکیت به زمان» در ساختار عقد قرار گرفته، با فرضی که این تقید به صورت شرط معامله آمده، دو فرض با ماهیت جداگانه پنداشته‌اند. حال اینکه آنچه از جمع این دو فرض بدست می‌آید پذیرش تقید مالکیت به زمان است. از این روست که عده‌ای دوام حق

مالکیت را از عناصر آن ندانسته‌اند (جعفری لنگرودی ۱۳۸۲: ۴۹۷). با این استدلال که نمونه‌هایی وجود دارند که با دوام این حق در تعارضند. مانند آنچه در مورد اجاره یعنی مالکیت منفعت که مقید به زمان شده، بیان کردیم. حتی مالکیت موقت در مالکیت اعیان هم دیده می‌شود مثل مالکیت موقوف‌علیهم بر موقوفه که در منقروض الآخر گفته شده که به مالکیت واقف باز خواهد گشت.

در خصوص وقف این توضیح لازم به نظر می‌رسد که در خصوص اسقاط و نقل ملک موقوفه به موقوف‌علیهم اتفاق نظر وجود ندارد. قول مشهور فقهای امامیه این است که جز در وقف بر جهات مال موقوفه به موقوف‌علیه منتقل خواهد شد (نجفی ۱۳۶۸ ج ۲۸: ۳۰). حال اینکه حبس مال به معنای عدم مداخله مطلق مالک است در مالی که وقف کرد. یعنی مالک حق انتقال، اداره و یا اتلاف آن را نخواهد داشت و بدیهی است که حبس مال ملازمه‌ای با تملیک موقوفه به موقوف‌علیهم نخواهد داشت و شرط خروج ابدی موقوفه از ملک واقف شرط خلاف مقتضای عقد است (جعفری لنگرودی ۱۳۸۳: ۵۵). اگر بپذیریم که ملکیت مال موقوفه به موقوف‌علیهم منتقل می‌شود باید منتقل‌الیه را کاملاً تمیز دهیم و در این مورد دو فرض متصور است: فرض اول زمانی است که شخص مالی را به عده‌ای محصور وقف می‌کند اما آن گروه محصور در اثر حادثه‌ای از بین می‌روند. لذا عده‌ای نظر بر این دارند که در این فرض آنچه از مال باقی مانده ملک طلق واقف است (جعفری لنگرودی ۱۳۸۶ ج ۵: ۳۵۲). در این فرض می‌بینیم که مالکیت به صورت مقید شده به زمان از ملک واقف خارج و در بازه زمانی دیگر وارد ملکیت او شده است.

فرض دوم فرضی است که منتقل‌الیه آن را خدای تعالی دانسته‌اند؛ مانند مساجد در این فرض مالکیت به طور کلی قطع شده و امکان انتقال مالکیت به واقف وجود ندارد در حالی که باید بپذیریم انتقال ملک به خداوند تعالی تشبیه ممنوع است؛ وقف طبیعی واحده است و اگر انتقالی باشد به سوی منتقل‌الیه دنیوی است (جعفری لنگرودی ۱۳۸۶ ج ۵: ۴۰۱). پس نتیجه این است که منتقل‌الیه در این فرض معلوم نمی‌شود! یا باید قائل به این نظر باشیم که انتقال ملک به خداوند تعالی ممکن است و نتیجه اینکه مالکیت واقف به طور کلی قطع می‌شود. اگر هم این نوع انتقال را بپذیریم، مالکیت عودت به واقف پیدا می‌کند و این به معنای پذیرش مالکیت مقید به زمان است. اما در هر حال فرض اول برای پذیرش مالکیت مقید به زمان کافی خواهد بود. باید بپذیریم با وجود اینکه فقها به طور مستقل و مجزا در خصوص مالکیت مقید به زمان بحث نکرده‌اند اما در فحوای کلام آنها این پذیرش وجود داشته است. مثال دیگر فرضی است که شخصی اموال خود را



به دو فرزندش صلح می‌کند و شرط می‌گذارد که در صورتی که یکی از فرزندان زودتر فوت کند مال وی به صورت شرط نتیجه (نه به وراثت) به فرزندی که در قید حیات است، برسد. درخصوص صحت این شرط و امکان معارضه آن با ادله ارث سیدمحمدکاظم طباطبایی می‌فرماید: صحت شرط مذکور بعید نخواهد بود و اظهار صحت شرط نتیجه است (بزدی ۱۳۷۶: ۲۴۶). با اینکه قطعیت پذیرش مالکیت مقید به زمان در پاسخ فوق‌الذکر وجود ندارد اما آنچه از این پاسخ متبادر به ذهن می‌شود این است که مالکیت مقید به زمان در این فرض اصیل و حقیقی بوده و نامی دیگر بر آن نمی‌توان نهاد. همان طور که گروهی این فرض را از مصادیق بارز مالکیت زمانی دانسته‌اند (جعفری لنگرودی ۱۳۷۶: ۹۱).

ساختار حقوقی دیگری که امکان مقید شدن مالکیت به زمان را مورد پذیرش قرار داده، «بیع شرط» است که موضوع مواد ۴۶۳-۴۵۸ق.م. می‌باشد. صحت این بیع که مورد پذیرش فقها نیز قرار گرفته است مستند به اخباری است که از عامه و خاصه نقل شده است (امام خمینی ۱۳۷۹ ج ۴: ۳۰۴). این بیع دو حالت دارد: یا فروشنده برای خود شرط خیار می‌گذارد یا خریدار (امام خمینی ۱۳۸۵ ج ۱: ۵۹۰). اما در هر حال بیع شرط نباید برای فرار از احکام ربا باشد، در غیر این صورت صحیح نیست (امام خمینی ۱۳۷۸ ج ۲: ۷۲).

در این بیع متعاملین شرط می‌کنند که هرگاه با بیع در بازه زمانی معینی تمام ثمن را به مشتری رد کند، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع خواهد داشت. در این بیع، مبیع به ملکیت مشتری در می‌آید با قید خیار با بیع و اگر تخلفی از شرایط مقرر بین طرفین صورت پذیرد، مالکیت مبیع به با بیع برمی‌گردد. در واقع، مشتری در بازه زمانی محدودی مالک بوده است و از طرف دیگر، مالکیت با بیع در ظرف زمانی قطع و مجدداً وصل شده است. روایتی نیز مؤید پذیرش بیع شرط می‌باشد، بدین مضمون که:

رجل مسلم احتاج الی بیع داره فجاء الی اخیه فقال: ایعک داری و تکنون  
لک احب الی من ان تکنون لغیرک علی ان تشرط لی ان انا جتتک بئنها  
الی سنه ردها علیه (حر عاملی ۱۴۱۴ ج ۱۸: ۱۹).

مضمون آنچه در این روایت آمده شرطی است که با بیع در هنگام عقد بیع به مفاد ایجاب خود افزوده است که اگر تا یک سال ثمن معامله را عودت دادم معامله را فسخ کنی. آنچه در این مثال مستتر است همان پذیرش و امکان مالکیت مقید به زمان است که بلاشکال به نظر می‌رسد.

## تحول موضوع و نقش عرف در ایجاد آن

در احصای ادله یعنی کتاب، سنت، عقل و اجماع ذکری از عرف به میان نیامده است و این در حالی است که شارع در بسیاری از موارد احاله به عرف را مدنظر داشته است. دو احتمال در عدم ذکر این منبع وجود دارد: یا اینکه پیشینیان عرف را جزئی از سنت قلمداد کرده‌اند، زیرا تقریر معصوم جزو سنت بوده و از این راه عرف‌های زمان شارع تأیید شده است و احتمال دیگر اینکه عرف را مشمول آیه شریفه «خُذِ الْعُقُوبَ وَأْمُرْ بِالْعُرْفِ» (اعراف: ۱۹۹) تلقی کرده و از این طریق جزو کتاب شمرده باشند (گل‌باغی ۱۳۷۸: ۱۱۳). در تمامی ازمه و امکانه افراد بر طبق مصالح و مقتضیات زمانی و مکانی عرف‌هایی ایجاد می‌کردند که با گذشت زمان مورد تأیید و تصویب قانونگذار قرار می‌گرفته است و نمی‌توان پذیرفت که شارع در این مسائل دخل و تصرفی کرده باشد بلکه باید پذیرفت که اساس کار شارع امضاء بوده است نه تأسیس. برخی از عرف‌ها عقود جدید التأسیسی هستند که با توجه به عدم توقیفی بودن عقود و وجود عمواماتی مانند «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» مشروع و جایزند؛ مانند عقودی که بر مبنای مالکیت مقید به زمان بین افراد جامعه منعقد می‌شود. مسلماً عقود یا تجارت و نظایر آنها نمی‌توانند حقیقت شرعیه داشته باشند بلکه تمامی آنها در معنای متداول عرفی به کار رفته است و اگر در مقطعی از زمان تردیدی به میان آید اصل، عدم حقیقت شرعیه است (شهدی ۱۳۷۱: ۶۳). از این روست که مشهور اصولیین و فقها در مورد معاملات (نه عبادیات) مطلقاً اصالة الصحة را جاری کرده‌اند (محمدی ۱۳۷۲ ج ۶: ۲۶۸).

به نظر می‌رسد می‌توان قائل به مالکیت مقید به زمان شد. با توجه به آیه شریفه «یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود» و نیز پذیرفتن اینکه الف و لام در «العقود» الف، لام جنس است. قهراً هر عقدی که نزد عقلا و عرف عقد محسوب می‌شود اسلام آن را امضا کرده است. علیهذا با توجه به اینکه امروز مالکیت مقید به زمان مورد امضاء عقلا است و امری نیکو پنداشته می‌شود و معارض با یکی از عقود و قراردادهای مورد امضای قانونگذار نیست مشروعیت آن در شرع مقدس اسلام پذیرفته می‌شود.

تحولاتی که امروزه بنا به مقتضیات زمانی و مکانی در موضوعات رخ می‌دهد در بعضی از موارد باعث تغییر حکم آن می‌شود و باید پذیرفت که وقتی موضوعی یک موقعیت جدید در نظام حقوقی و مدنی افراد پیدا کند یا حکم مورد دگرگونی قرار گیرد (تقوی ۱۳۷۴: ۲۱۰). یا اینکه قوانین جدیدی وضع و اجرا شود و لذا ممنوعیتی در وضع و اجرای قوانین جدیدالتصویب که در پیشرفت

زندگی اجتماعی جامعه مفید باشد وجود نخواهد داشت (طباطبایی بی تا: ۷۸). چرا که تحول سنت لایزال الهی است: «وَلَنْ تَجِدَ لِسُنَّةِ اللَّهِ تَبْدِيلًا» (احزاب: ۶۲).

در مورد مالکیت مقید شده به زمان نیز که زائیده عرف عادت اجتماع و نیز مقتضیات زمانی و مکانی این عصر است تا به امروز مقررات جامع و مانعی وضع نشده است و از این جهت قانونگذار باید این خلأ قانونی را پر کند. اما در تاریخ ۱۳۸۳/۹/۲۹ و با عنایت به اصل ۱۳۸ قانون اساسی مصوبه‌ای توسط وزیران عضو شورای عالی میراث فرهنگی و گردشگری به تصویب رسید که می‌تواند مبین پذیرش مالکیت مقید شده به زمان در نظام حقوقی ایران باشد. آنچه در این مصوبه مشهود است استفاده از عباراتی مانند «مالکیت زمانی»، «واگذاری مالکیت زمانی مشاع»، «مالکیت زمانی منافع»، «مالک حق مالکیت زمانی»، «حق فروش، اجاره یا معاوضه توسط مالک حق مالکیت زمانی»، «سند مالکیت برای هر کدام از مالکان زمانی مشاعی» می‌باشد، که بسیار حائز اهمیت است. این مصوبه که برای مناطق گردشگری، در خصوص اماکن تفریحی و هتل‌ها وضع شده مالکیت زمانی را در اماکن مذکور، منوط به کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری نموده است. اما با این حال این امر نمی‌تواند اصل رضایی بودن عقود در نظام حقوقی فعلی را نادیده گیرد و ایجاد این نوع مالکیت را منوط به تشریفات خاصی کند.

اما در هر حال باید پذیرفت که وجود چنین مصوبه‌ای در نظام حقوقی فعلی، گامی است مؤثر برای تدوین قوانین عام در جهت نیل به اهداف اجتماعی.

### نتیجه گیری

مالکیت مقید شده به زمان و به عبارتی مالکیتی که در قید زمان ادامه حیات می‌دهد یکی از نهادهای نوپا در عصر کنونی است که در این مقاله جایگاه آن در نظام فعلی حاکم و نیز جایگاهی که این نوع مالکیت در نظر فقها دارد مورد بررسی قرار داده شد.

نه تنها قانون مدنی، که قسمت عمده‌ای از آن برگرفته از فقه می‌باشد، در این خصوص تصریحی ندارد بلکه فقها نیز در خصوص این نهاد حقوقی به طور مشخص و مجزا به بحث و بررسی نپرداخته‌اند و دلیل عمده آن نیز می‌تواند مقتضیات زمانی و مکانی حاکم در آن ادوار باشد. اما با پذیرفتن اینکه اساس کار شارع در معاملات امضاء است و نه تأسیس، نباید این واژه را به ذهن راه دهیم که اصل در این نوع از مالکیت، که می‌تواند موضوع معاملات و انتقاد عقود

گوناگونی در این زمینه بین افراد باشد، فساد است، بلکه بالعکس با توجه به اصالةالصحة که مورد تأیید فقها نیز قرار گرفته و عموماً مانند «اوفوا بالعقود» اصل در این نهاد نوپا نیز صحت است و نمی‌توان ادعا کرد زمان عنصر سازنده مالکیت است، بلکه مبنای مشروعیت چنین نهادی را می‌توان در اصل حاکمیت اراده، بنای عقلا و مقتضیات زمانی و مکانی که بر مبنای عرف شکل گرفته، دانست.

باتوجه به بررسی مواد قانون مدنی و نظرات فقها می‌توان گفت با اینکه تصریحی در خصوص این نوع از مالکیت وجود ندارد اما در گوشه و کنار قوانین، تأسیساتی وجود دارد که به نوعی مبین پذیرش این نوع از مالکیت در نظام فعلی می‌باشد. در بررسی متون فقهی نیز می‌توان مواردی را یافت که تلویحاً بیانگر پذیرش این نوع از مالکیت می‌باشد و بدیهی است که حقوقدان در عصر کنونی نمی‌تواند تمام مسائل و مشکلات را در متون از پیش تعیین شده، بیابد. پیشرفت تکنولوژی و احتیاجات افراد جامعه امروزه تدوین قوانینی را می‌طلبد که شاید در عصر گذشته هیچ نشانه‌ای از آن پیدا نشود. لذا به نظر می‌رسد که قانونگذار باید برای این نهاد نوپا به سرعت به تدوین قوانین جامع و کاملی پردازد تا مردم برای ادامه روابط مدنی و اجتماعی خویش با مشکلات و موانع گوناگونی برخورد نکنند. همچنین، باید پذیرفت که استدلال منطقی در راستای نیل به اهداف اجتماعی به معنای طرد و رد نظرات پیشینیان نیست، بلکه بیانگر عمق مسأله و ناتمام بودن افکار و لسان پیشینیان می‌باشد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

#### منابع

- قرآن کریم
- احسانی، ابن ابی جمهور. (۱۴۰۳) *عوالی اللالی*، قم: مطبعه سید الشهداء، چاپ اول.
- امام خمینی، سید روح‌الله. (۱۳۷۸) *استفتائات از محضر امام خمینی*، قم، دفتر انتشارات اسلامی، چاپ پنجم.
- \_\_\_\_\_ . (۱۳۷۹) *کتاب البیع*، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، مؤسسه چاپ و نشر عروج، چاپ اول.
- \_\_\_\_\_ . (۱۳۸۵) *ترجمه تحریروالوسیله*، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، مؤسسه چاپ و نشر عروج، چاپ اول.
- بلاک، *فرهنگ حقوقی بلاک* (۱۳۷۹) گزیده متون حقوقی (۱۳)، تهران: نشر دادگستر، چاپ اول.
- تقوی، مرتضی. (۱۳۷۴) «تحول موضوعات در فقه»، *مجله فقه اهل بیت*، شماره ۳.

- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۷۶) *حقوق اموال*. تهران: انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم.
- \_\_\_\_\_ . (۱۳۸۱) *مبسوط در ترمینولوژی حقوق*، تهران: انتشارات گنج دانش، چاپ دوم.
- \_\_\_\_\_ . (۱۳۸۲) *فرهنگ عناصر شماری*، تهران: انتشارات گنج دانش، چاپ اول.
- \_\_\_\_\_ . (۱۳۸۳) *مجموعه محشی قانون مدنی*، تهران: انتشارات گنج دانش، چاپ دوم.
- \_\_\_\_\_ . (۱۳۸۶) *الفارق*، تهران: انتشارات گنج دانش، چاپ اول.
- حر عاملی، محمدبن حسن. (۱۴۱۴) *وسایل الشیعه*، قم: مؤسسه آل البیت، چاپ دوم.
- حسینی مراغه‌ای، میرعبدالفتاح. (۱۴۱۷) *العناوین الفقهیه*، قم: مؤسسه نشر اسلامی، چاپ اول.
- شهیدی، مهدی. (۱۳۷۱) «قرارداد تشکیل بیع»، *مجله تحقیقات حقوقی*، شماره ۱۰.
- طباطبایی، محمدحسین. (بی تا) *فرازمایی از اسلام*، تهران: چاپ جهان آرا.
- طریحی، فخرالدین. (۱۴۰۸) *مجمع البحرین*، قم: دفتر نشر فرهنگ اسلامی، چاپ دوم.
- *فرهنگ لغت آکسفورد* oxford advanced learner's. (۱۳۸۷) تهران: زبان سرا، ویرایش هفتم.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۳) *اموال و مالکیت*، تهران: نشر میزان، چاپ هشتم.
- کرزون، ال.ب. (۱۳۸۴) *فرهنگ حقوق*، ترجمه قدیر گلکاریان و... تهران: انتشارات دانشیار، چاپ اول.
- گلباغی، علی جبار. (۱۳۷۸) *درآمدی بر عرف*، ماسوله: مرکز انتشار تبلیغات اسلامی، چاپ اول.
- *ماهنامه حقوقی دادرسی*. (۱۳۸۸). استفتانات فقهی و حقوقی، شماره ۷۵.
- محقق داماد، مصطفی. (۱۳۶۹) «اعراض از ملک»، *مجله تحقیقات حقوقی*، شماره ۸.
- \_\_\_\_\_ . (۱۳۸۴) *قواعد فقه*، بخش مدنی، تهران: انتشارات سمت، چاپ ششم.
- محمدی، علی. (۱۳۷۶) *شرح رسائل*، قم: انتشارات دارالفکر، چاپ اول.
- نجفی، محمدحسن. (۱۳۶۸) *جواهرالکلام فی شرح شرایع الاسلام*، تهران: المکتب الاسلامیه، چاپ هفتم.
- *نشریه داخلی قوه قضائیه (ماوی)*
- یزدی، سید محمد کاظم. (۱۳۷۶) *سؤال و جواب (فارسی)*، تهران: انتشارات سیاوش، چاپ اول.



پروشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی