

## چالش در مالکیت موقت Time sharing

محمدامین وحدانی نیا<sup>۱</sup>

مقدمه:

اکنون مدتی است که در کشورهای پیشرفته پدیده جدید حقوقی با ماهیت تایم شرینگ متولد و جایگاه واقعی خویش را پیدا کرده است. در سال‌های اخیر در جامعه ایرانی نیز برخی شرکت‌های ساختمانی، گردشگری و هتلداری از اینگونه قراردادهای حقوقی غرب الگوبرداری کرده‌اند؛ در نتیجه موضوعی مستحدثه و نو پیدا با ادبیات حقوقی «بیع زمانی» یا «مالکیت موقت» ذهن حقوقدانان را به خود مشغول ساخته و گاه با وصف محدودیت منابع مطالعاتی براساس اصول کلی فقهی و حقوقی صحت و اعتبار آن به چالش کشیده شده، که هنوز در رویه قضایی به لحاظ نوظهور بودن این چالش جایگاه روشنی پیدا نکرده است؛ البته منابع و مبانی فقهی موضوع قابل بررسی بوده و فقیهان معاصر با دو نگاه کلی بطلان و صحت فتواهای مختلفی را ارایه کرده‌اند. هدف نگارنده از طرح فرضیه صرفاً بررسی ماهیت حقوقی تایم شرینگ به صورت چکیده است به صورتی که از شرح مبسوط

\* توضیح: این مقاله در شماره ۸۳ ماهنامه «کانون» چاپ شده است.

۱. کارشناس ارشد حقوق خصوصی، استاد دانشگاه و رئیس دادگاه عمومی خوسف (خراسان جنوبی).

خودداری شود.

**تعریف: Time Sharing** در لغت به مفهوم مشارکت یا سهم زمانی است؛ در اصطلاح حقوقی، استحقاق استفاده چندین مالک از شیء واحد به صورت زمانبندی شده برای مدت معین در هر سال را گویند.<sup>۱</sup>

اگرچه مانند دیگر نهادهای وارداتی حقوقی نو پیدا ترجمه تایم شرینگ به مالکیت یا بیع زمانی مورد تردید قرار گرفته، النهایه در نگاه تطبیقی عملاً تحت ادبیات حقوقی «مالکیت زمانی» یا «بیع موقت» مشمول مباحث علمی قرار می‌گیرد؛ بنابراین جایگاه این فرضیه با توجه به تعریف مالکیت، ویژگی‌های ذاتی و نه اطلاق و عرفی آن قابل مطالعه است.

فقیهان امامیه و اهل سنت در مفهوم حقوقی ملک و مالکیت اتفاق نظر ندارند،<sup>۲</sup> حقوقدانان نظریه واحدی بیان نداشته<sup>۳</sup> و قانون مدنی موضوع را تعریف نکرده است. به صورت خلاصه برخی نوشته‌های حقوقی بهترین راه شناخت مفهوم مالکیت را بررسی ویژگی‌های اختصاصی مالکیت دانسته‌اند.<sup>۴</sup>

عمدتاً براساس نظریه مشهور در حقوق فرانسه و ایران مالکیت دارای چهار ویژگی مهم است.<sup>۵</sup>

الف: جامع بودن «total» ب: مانع بودن «exclusive» ج: مطلق بودن «absolute» د: دایمی بودن «perpetual».

در نظریه صحت و اعتبار قراردادهای تایم شرینگ محل نزاع و چالش ناشی از تصور

#### 1. Black Law Dictionary P.1483.

۲. انصاری، مرتضی، مکاسب (بیع)، ص ۷۹، س ۱۱؛ طباطبایی یزدی، سیدمحمد کاظم، حاشیه مکاسب، ص ۵۷ - ۵۸؛ خراسانی، محمدکاظم، کفایه، ج ۲، صص ۳۰۷، ۳۰۵؛ الزحیلی، وهبه، الفقه الاسلامی و ادله، ج ۴، ص ۵۶ و ج ۵، ص ۴۸۹؛ امامی، سیدحسن، ج ۱، ص ۱۹؛ السنهوری، عبدالرزاق احمد، الوسیط، ج ۱، ص ۴۹۲.

۳. صفایی، حسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج ۱، ص ۲۳۰، امامی، همان.

۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق اموال، صص ۸۸ - ۹۱.

۵. کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت، ص ۱۰۵.

همین ویژگی اخیر است. آیا دایمی بودن مالکیت برگرفته از اطلاق کلام بوده یا خیر، ویژگی ذاتی مالکیت‌ها است؟

بیع در مقایسه با زمان سه حالت دارد: ۱ - بیع غیر موقت به عبارتی نسبت به توقیت به شرط لا می‌باشد ۲ - بیع به شیوه‌ای که زمان قید مملوک است نه قید مالکیت؛ مانند فروش میوه یکساله درخت<sup>۱</sup> ۳ - بیع موقت با تملیک موقت که مورد نزاع همین فرض اخیر بوده و دو حالت اول و دوم از دایره فرضیه خارج است. ما به صورت چکیده دیدگاه‌های مخالفان و موافقان را ذکر کرده، مؤیدهای موضوع را بیان داشته و نتیجه‌گیری می‌نماییم.

### دیدگاه‌های مخالفان مالکیت زمانی

۱ - اصولاً طبیعت مالکیت اقتضای دوام را دارد؛ بنابراین تنافی بین مالکیت و موقت بودن آن امری بدیهی است. علاوه آنکه محدودیت زمانی مالکیت به معنای پذیرش محدودیت در برخی عناصر حقوقی آن مانند تصرف است.

۲ - با نگاه فلسفی، مالکیت شیء واحد و از اعراض اقرار است؛ بنابراین قابل تکثیر، تبعیض و تقیید به زمان نمی‌باشد.<sup>۲</sup>

۳ - مالکیت در نگاه فلسفی دیگر از اعیان خارجی قلمداد می‌گردد. به عبارتی جوهر محسوب و در اصطلاح فلاسفه قابل تقدیر و تقیید به زمان نیست. مثلاً نمی‌توان گفت کتاب امروز و کتاب فردا؛ البته در نگاه این نظریه منافع اعیان از اعراض بوده و می‌تواند به زمان محدود گردد.<sup>۳</sup>

۴ - مالکیت موقت گزینه‌ای نامعقول و بر فرض عقلایی بودن آن نامشروع است؛<sup>۴</sup> بنابراین هر قرارداد نامشروعی محکوم به بطلان است.

۵ - عرفاً عنوان بیع بر بیع مطلق (غیرموقت) صادق است. اگر صدق عنوان عرفی بیع

۱. طباطبایی یزدی، همان، ص ۶۶

۲. سنهوری، همان، ج ۳، ص ۹۶؛ کاتوزیان، همان، ص ۱۰۲.

۳. طباطبایی، علامه، نه‌ایه، ص ۱۱۰؛ اصفهانی، شیخ محمدحسین، *بحوث فی الفقه*، اجاره، ص ۲۶.

۴. توحیدی، محمدعلی، *مصباح الفقاهه*، (تقریرات درس آیت... خوبی)، ج ۷، ص ۴۸۸.

۵. یزدی، سیدمحمدکاظم، همان؛ *مصباح الفقاهه*، خوبی، ج ۶، صص ۲۰۶، ۲۷۶.

بر معاملات تایم شرینگ مشکوک باشد دیگر نمی‌توان آن را تحت عام از مصادیق بیع دانست.<sup>۱</sup>

به عبارتی عنوان بیع مصطلح در فقه اگر چه حقیقت شرعی و متشرعه نداشته است لکن به نظر شارع ارتکاز عرفی آن مراد بوده و البته در این نگاه در عرف مردم و سیره عقلا مالکیت نامحدود و غیرمقید به زمان متبادر است.

۶- با استناد به قاعده تسلیط<sup>۲</sup> و توجه به ویژگی مالکیت (ویژگی دوام) بهره‌برداری مالکیت مقید به زمان خاصی نیست. خصوصیت دائمی بودن مالکیت از حق استفاده بدون محدودیت زمانی به استناد قاعده تسلیط استنباط می‌گردد.

۷- استدلال به تالی فاسد غیرعقلایی در تایم شرینگ که نمی‌توان بدان ملتزم شد. فرض کنیم مالکیت محدود در زمان خاص به فردی اعطاء شد؛ یکی از عناصر حقوقی آن حق تصرف است.

الف؛ اگر برای مالک اقتدار کاملی در نظر گرفته‌ایم وی می‌بایست حق همه گونه تصرف از جمله تلف ملک را دارا باشد که بنابراین خلاف انگیزه‌های دیگر موجود در قراردادهای تایم شرینگ خواهد بود؛ البته اگر هم براساس قرارداد چنین حقی داشته باشد دیگر مالکیت دائمی است نه موقت و از فرضیه ما خارج است.

ب؛ در فرضی که بگوییم شخص اصولاً چنین حقی را دارا نمی‌باشد در واقع حق مالکیت معنا نداشته و قرارداد از نوع حق انتفاع خواهد بود.<sup>۳</sup>

با نگاهی کلی به نظریه‌های حقوقی و عمدتاً فقهی فوق ملاحظه می‌کنیم که دسته‌ای از این دلایل به عدم صحت و اعتبار تایم شرینگ (بیع زمانی) در مقام ثبوت اشاره دارد و دسته دیگر، بار استدلال را به عدم امکان اینگونه مالکیت‌ها در مقام اثبات و آثار اجتماعی حقوقی آن از جمله تالی فاسد غیر عقلایی تکیه داده‌اند.

۱. یزدی، سیدمحمدکاظم، همان؛ محقق داماد، سیدمصطفی، قواعد فقه، ج ۲، ص ۱۰۷.

۲. المجلسی، محمدباقر، بحارالانوار، ج ۲، ص ۲۷۲۷؛ الحسینی المرآی، السید میرعبدالفتاح، العناوین،

ج ۲، ص ۸.

۳. السنهوری، همان، صص ۵۴۰ - ۵۴۱، با تلخیص.

## دیدگاه موافق مالکیت زمانی

اجمالاً برخی فقیهان و حقوقدانان با تعابیری غیریکسان، توقیت مالکیت را پذیرفته‌اند.<sup>۱</sup> ما با نقد دلایل دیدگاه مخالف، نظریه موافقان را بررسی و تحلیل می‌کنیم.

۱ - در پاسخ (دلیل اول) مخالفان می‌توان گفت: با توجه به اینکه مالکیت حقیقت شرعیه نداشته و برای شناخت مفهوم آن باید به معرف مراجعه کنیم، ویژگی دوام برگرفته از اعتبارات عملی عرف بوده است<sup>۲</sup> به عبارتی چون قیدی در توقیت آورده نمی‌شود عملاً مالکیت زمان‌دار است، بنابراین دوام مقتضای اطلاق آن است. اگر امروزه عرف به علت ضرورت اجتماعی مثلاً در صنعت گردشگری و هتلداری در مواردی محدود به زمان نماید برخلاف ذات مالکیت رفتار نکرده است.

۲ - با همان نگاه فلسفی (دلیل دوم) در پاسخ باید گفت: تقیید به زمان در امور قاربالعرض است نه بالذات؛ بنابراین با توجه به قطعات زمان بایستی تقطیع و تقسیم گردد<sup>۳</sup> مانند مالکیت وقف بر موقوف علیهم با طبقات و بطون مختلف. بر فرض هم که امور قار از اعراض غیر قابل تقیید به زمان در نظر فلاسفه باشد با مالکیت تفاوت ماهوی دارد؛ چرا که مالکیت از امور اعتباری و چگونگی اعتبار آن به دست منشاء و آفریدگار اعتبار است.

۳ - از نظر ایراد جوهرهای فلسفی (دلیل سوم) در مالکیت موقت، عین مقید به زمان به خریدار تملیک نمی‌گردد، بلکه مالکیت عین در قطعه مشخصی از زمان به دیگری منتقل می‌شود. در واقع مالکیت کتاب را محدود و مقید به زمان می‌کنیم نه خود کتاب را؛ پرواضح است که تفاوت مبرهنی بین این دو وجود دارد.

به علاوه چنانچه بگوییم اعیان خارجی مقید به زمان نمی‌گردند برخی قراردادهای اجاره منافع که منفعت هم از نوع عین خارجی است مانند میوه درخت با ایراد روبه‌رو می‌شوند؛

۱. جعفری لنگرودی، همان، ص ۹۱؛ طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم، سؤال و جواب، ج ۱، ص ۲۲۴.

۲. الصدہ، عبدالمنعم الفرج، الحقوق العینیه الاصلیه، صص ۲۵ - ۲۳.

۳. اصفهانی، شیخ محمدحسین، بحوث فی الفقه، الاجاره، ص ۲۶.

این در حالی است که فقیهان چنین قراردادهایی را صحیح دانسته‌اند.<sup>۱</sup>

۴ - ایراد غیرعقلانی و غیرشرعی بودن اینگونه قراردادها مردود است. چرا که؛ اولاً مالکیت موقت در نظام‌های حقوقی کنونی براساس نیازمندی‌های بشری در صنعت گردشگری و هتلداری امر معقول واقع گردیده و بر مبنای قاعده «کل ما حکم به العقل حکم به الشرع» شرعی خواهد بود؛ ثانیاً معاملات از امور توقیفی مانند عبادات نبوده، حقیقت شرعی و متشرعه ندارد.<sup>۲</sup> اعتبار آن تابع آفریدگار اعتبار یعنی عرف کنونی جوامع بشری است؛ ثالثاً نمونه‌های مالکیت موقت در نزد فقیهان<sup>۳</sup> پذیرفته شده که برخلاف تصور برخی خود دلیل بر سابقه شرعی بحث بوده، و ما به عنوان مؤید نظریه صحت و اعتبار آن را بیان خواهیم نمود.

۵ - از نظر شک در مصداق اگرچه در گذشته مصادیق قراردادهای بیع در شکل مصطلح و عرفی آن با ویژگی دوام انشاء گردیده است لکن به مفهوم وجود یک قاعده انحصاری نمی‌باشد. با وجود آن که قواعد اساسی بیع بایستی رعایت شود اما بیع می‌تواند به دهها شکل با شرایط گوناگون منعقد شود؛ به علاوه دیگر امروزه نقش تحولات اجتماعی و تأثیر آن بر ارتکاز عرفی غیرقابل انکار است.

۶ - اگرچه دایره شمول قاعده سلطنت از نظر کیفی و کمی با هیچ کدام آن مورد چالش فقیهان قرار داشته است<sup>۴</sup> و صرف‌نظر از آنکه براساس نظر مشهور هم شامل تصرفات کیفی است و هم کمی، و اگر چه دوام مالکیت از قاعده سلطنت برداشت نمی‌گردد اما در استناد به سلطنت مالک اولویت استدلال و تمسک از آن مالک قبلی است. به عبارتی مالک در زمان مالکیت خود چه دائمی و چه موقت مسلط بر مال خویش بوده و انتقال آن را به صورت مقید به مصلحت خود دانسته است؛ بنابراین با اطلاق قاعده «الناس

۱. خویی، مصباح الفقاهه، ج ۲، ص ۳۰.

۲. نراقی، ملاحمد، عواید الایام، ص ۱۱۳.

۳. بجنوردی، القواعد الفقیهه، ج ۴، ص ۲۴۲.

۴. الجزایری، المروج، شیخ محمدجعفر، هدی الطالب الی شرح المکاسب، ج ۱، ص ۱۱۵.

مسلطون علی اموالهم» مالکیت زمانی قابل توجیه است.

۷ - در ارتباط بین مالکین تایم شرینگ استدلال شیخ انصاری مبنی بر مالکیت فعلی طبقه موجود وقف و مالکیت شأنی طبقه معدوم در مقام پاسخ به ایراد هفتم مخالفان قابل استفاده می‌باشد.<sup>۱</sup> حتی اگر مالکیت شأنی را آن طور که برخی فقیهان قبول نکرده‌اند به رسمیت نشناسیم؛<sup>۲</sup> اما رابطه‌ای ضعیف و اعتباری بین عین و سایر مالکان تایم شرینگ برقرار شده است و این رابطه ضعیف را اگرچه مالکیت شأنی هم ندانیم، باز هم موجب محدودیت دایره اختیارات مالک موقت می‌شود. بنابراین حق تلف ندارد.

#### جایگاه اصول کلی فقهی و حقوقی در استدلال موافقان: طرفداران صحت

قراردادهای مالکیت زمانی می‌توانند به اصل حاکمیت اراده، آزادی قراردادهای ماده ۱۰ و ۳۰ قانون مدنی، قاعده اوفوا بالعقود و... استناد نمایند.

#### بررسی نهادهای حقوقی مشابه

نظریه صحت و اعتبار مالکیت زمانی از وجود شیوه‌های مشابه فقهی و حقوقی به عنوان مؤید استدلال خویش سود جسته است.

۱ - **وقف منقطع الاخر:** در وقف خاص، مشهور فقیهان پذیرفته‌اند که مالکیت عین به موقوف علیهم منتقل می‌شود؛<sup>۳</sup> حتی برخی حقوقدانان از اهلیت موقوف علیهم در تملیک عین سخن گفته‌اند.<sup>۴</sup> تئوری مطرح در بیان فقیهان در فرض انقراض موقوف علیهم بنا بر نظریه مشهور، اعاده مالکیت به واقف یا قائم مقام وی است؛ این نوعی مالکیت زمانی می‌باشد. به نظر می‌رسد با توجه به تعریف قانون مدنی از وقف که عین تسبیل و فقط منفعت به موقوف علیه منتقل می‌گردد مدد جستن از مباحث فقه در مالکیت زمانی ناظر بر مورد فوق به عین دارای ایراداتی باشد.

۱. انصاری، المکاسب، ص ۱۶۸.

۲. اصفهانی، شیخ محمد حسین، *حاشیه مکاسب*، ج ۱، ص ۲۶۵.

۳. نجفی، محمدحسن، *جواهرالکلام*، ج ۲۸، ص ۹۱؛ *العاملی (شیخ ثانی)*، *مسالك*، ج ۵، ص ۳۷۵؛ یزدی، محمدکاظم، همان، ص ۶۶.

۴. لنگرودی، همان، صص ۲۰۶ - ۲۰۴.

- ۲- **بدل حیلوله:** مالک ملکی که غصب شده است تا زمان عدم استرداد عین در برخی موارد بدل حیلوله اخذ و تملک کرده با استرداد عین توسط غاصب مالکیت بدل حیلوله به غاصب برگشته و این مؤید صحت مالکیت زمانی است<sup>۱</sup> در پاسخ می‌توان گفت برای مالک صرفاً اباحه تصرف بدل حیلوله ایجاد می‌گردد نه تملک موقت آن.
- ۳- **اجاره:** عقدی که در نظر شاذ برخی فقیهان عبارت از تملیک موقت عین است نه منفعت<sup>۲</sup> صرفنظر از غیرمشهور بودن این نظر فقیهان می‌توان نتیجه گرفت که مالکیت موقت در فقه به عنوان امری ممکن و مشروع پذیرفته شده است.
- ۴- **حبس:** شهید ثانی با عبارت تملیک الموقت متحقق فی الحبس و الاخویه<sup>۳</sup> مالکیت موقت را پذیرفته است. ایراد این استدلال آن است که طبق نظریه مشهور، حبس و عقود مشابه آن مصداق حق انتفاع (از توابع مالکیت) است نه اصل مالکیت.
- ۵- **صلح:** با توجه به نگرش استقلالی به عقد صلح نزد فقیهان که قالبی وسیع‌تر از همه عقود معین داشته است به علاوه در مقام هر عقدی مانند بیع و اجاره نتیجه همان عقد را دارد<sup>۴</sup>، برخی از آنان مالکیت موقت را به شیوه صلح مشروط پذیرفته‌اند؛<sup>۵</sup> اگرچه در موضوع مالکیت موقت (تایم شرینگ) ایراد غیرمشروع بودن چنین صلحی می‌تواند مطرح شود لکن اجمالاً ما بر مشروعیت بیع موقت یا مالکیت موقت نزد فقیهان مؤیداتی ذکر نمودیم؛ بنابراین ایراد فوق وارد نمی‌باشد. البته استفاده کنونی شرکت‌هایی با موضوع صنعت گردشگری و مشابه آن از این شیوه در قالب صلح منافع می‌تواند خطرهایی برای خریداران بیع زمانی ایجاد کند و این تهدید بایستی مورد توجه قرار گیرد.
- مهایات:** از جمله فرضیات مطرح در سابقه کهن فقه پویا تقسیم منافع املاک براساس

۱. بجنوردی، همان، ص ۸۰ و ۲۴۲.

۲. اصفهانی، شیخ محمدحسین، همان، ص ۴.

۳. شهید ثانی، همان، ص ۳۵۵.

۴. قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران، ماده ۷۵۸.

۵. طباطبایی یزدی، **سؤال و جواب** به اهتمام دکتر سیدمصطفی محقق داماد، ج اول، ص ۲۴۴، سؤال‌های ۲۸۷ و ۳۹۲.



اجزاء یا زمان بوده است.<sup>۱</sup> در توجیه تایم شرینگ به استناد منابع فقهی برخی حقوقدانان به این نهاد فقهی (مهایات) اشاره کرده‌اند.<sup>۲</sup> به علاوه برخی شرکت‌های فوق‌الذکر مانند شرکت مجتمع‌های گردشگری و رفاهی آبادگران ایران ویلاهای متعلق به خود را به صورت بیع مشاع مشروط به مهایات در راستای قرارداد تایم شرینگ به فروش رسانده است. هرچند سابقه مشابه موضوع در فقه پویا مؤید صحت و اعتبار قراردادهای تایم شرینگ به عنوان گزینه‌ای مستحده می‌باشد اما به نظر می‌رسد بین مهایات و قرارداد بیع زمانی حداقل تفاوت‌های زیر وجود دارد:

- ۱ - مشاع بودن مال در مهایات و شش‌دانگ شدن مالکیت در تایم شرینگ ۲ -
- طرفین توافق در مهایات شرکای مال هستند لکن در بیع زمانی در مقام فروشنده و خریدارند ۳ -
- صرف‌نظر از وجود نظر مخالف بین حقوقدانان<sup>۳</sup> مشهور فقیهان و استادان حقوق، مهایات را توافقی جایز و قابل فسخ دانسته‌اند<sup>۴</sup> در حالی که قرارداد بیع زمانی عقدی لازم است. ۴ -
- عنصر اساسی مهایات تقسیم منافع و در واقع نوعی صلح در مقام نزاع و ترافع با ماهیت اباحه منفعت معوض می‌باشد لکن ویژگی اصلی تایم شرینگ تملیک و تملک عین است.

### نتیجه‌گیری:

- ۱- همان‌طور که مباحث اساسی مالکیت در قانون مدنی مانند احکام املاک مجاور، حیات مباحات و... مفهوم پیشین خود را از دست داده و در تقابل با ضرورت‌های اجتماعی برخی قواعد حقوقی مدنی تخصیص خورده است، به همین دلیل از جنبه دیگر ویژگی انحصاری، مطلق و دائمی بودن مالکیت دیگر به شدت و قاطعیت گذشته نمی‌تواند تفسیر و مورد استناد قرار گیرد. بنابراین نادیده گرفتن قراردادهای تایم شرینگ با پشتوانه حقوقی - فقهی و براساس ضرورت‌های اجتماعی صرفاً بدین بهانه که ویژگی تداوم مالکیت (دائم

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمیم‌ولوژی حقوق*، ص ۷۰۲، شماره ۵۶۴۰.

۲. کاتوزیان، ناصر، *مشارکت‌ها، صلح*، ص ۷۵.

۳. همان، ص ۷۴.

۴. شهید ثانی، *تشریح لمعه*، ج ۱، ص ۲۵۰؛ امامی، حسن، ج ۲، ص ۱۵۱؛ *تحریرالمجله*، ج ۳، ص ۲۳۵، دو مورد اخیر به نقل از کاتوزیان، همان.

بودن) به چالش کشیده می‌شود، امر غیرعقلایی و مخالف منطق حقوقی می‌باشد.

۲ - توجیه قراردادهای تایم شرینگ براساس «قرارداد صلح منافع» که مورد عمل برخی شرکت‌های هتلداری و گردشگری قرار گرفته است از نظر صحت و اعتبار دارای پشتوانه فقهی و حقوقی است؛ اما از آنجا که مالکیت در صلح منافع به خریدار منتقل نمی‌شود بلکه فقط منفعت انتقال یافته این شیوه تهدیدی جدید علیه مصالح خریداران بیع زمانی محسوب و گاهی دارای مفسده است.

۳ - همانند سایر پدیده‌های حقوقی جدید، قرارداد تایم شرینگ با استدلال در قالب عقود غیر معین بهتر مورد پذیرش حقوقدانان واقع شده است، اما تلاش در جهت توجیه این نهاد حقوقی در قالب یکی از انواع بیع (عقد معین) به مصلحت نزدیک‌تر است؛ چرا که اولاً گسترش بی‌رویه پدیده‌های حقوقی و توجیه آن همانند تایم شرینگ خارج از چتر عقود معین برخی امتیازهای خاص بیع را از دست می‌دهد؛ ثانیاً تفسیر در فراسوی عقود معین انتظام کلی در قواعد و نهادهای بنیادین حقوق را به هم زده، به هم ریختگی ذهن حقوقدانان را به دنبال داشته و تخصیص اکثر لازم می‌آید.

۴ - اگرچه مهم‌ترین ایراد بر مالکیت زمانی به بهانه نبود عنصر دوام مطرح گردیده است و صرفنظر از پاسخگویی مبرهن موافقان، به نظر می‌رسد حتی در بیع زمانی هم فی‌الواقع عنصر دوام وجود دارد؛ چرا که مالکیت در مقاطع زمانی هر شخص علی‌الدوام مختص هر کدام از مالکین بیع زمانی است. به علاوه از جنبه دیگر عدم دخالت هر مالک در خارج از زمان ویژه خود مثلاً فراسوی فروردین هر سال یک نوع اسقاط حق به نفع دیگری در سایر ماه‌های سال است.

۵ - قرارداد بیع زمانی عقدی مشروط و لازم، از نوع عقود تملیکی معوض است.

۶ - با توجه به تعریف هتل و مهمانسرا در قواعد مربوط به صنعت هتلداری که عمدتاً بار مسؤولیت تکالیف قانونی بر دوش مالک این تشکیلات می‌باشد، پذیرش مالکیت در تایم شرینگ برای خریدار به معنای آن است که خریداران بیع زمانی به دلخواه خود اقدام کرده قواعد مربوط به صنعت هتلداری و گردشگری را نادیده گیرند، بنابراین اولاً پیش‌بینی قانونگذار اصلاحگر در تدوین مجدد اینگونه مقررات ضروری است؛ ثانیاً تا زمان اصلاح

مقررات فوق از دید صنعت هتلداری و گردشگری تنظیم قراردادهای تایم شرینگ در قالب صلح منافع بیشتر به مصلحت این رشته مشاغل خواهد بود.

۷ - با توجه به ارتباط بیشتر قراردادهای تایم شرینگ به اموال غیرمنقول اولاً مقررات ثبتی در این زمینه نیازمند اصلاح و تکامل بوده ثانیاً با تتبع در رویه‌های ثبتی نزد سردفتران اسناد هنوز در مباحث علمی از مجله تخصصی کانون سردفتران مباحثی بدست نیامده بررسی علمی موضوع در رویه‌های ثبتی ضروری است. به علاوه به نظر می‌رسد عملاً ثبت قرارداد تایم شرینگ در دفاتر اسناد رسمی در نظام حقوقی فعلی ثبت مشکلاتی را دربرداشته که با استفاده از رویه ثبت ساعت‌های زمانی استفاده آب در اراضی کشاورزی هم قابل قیاس و حل نباشد.

۸ - نظریات فقیهان معاصر در خصوص موضوع<sup>۱</sup> قابل توجه بوده و دیدگاه موافق آن دسته از فقهای که بیشتر و عملاً درگیر مسائل روز اجتماعی بوده‌اند حکایت از اهمیت موضوع با نظر مثبت داشته است.

۹ - اگرچه نظریه مشورتی اداره حقوقی<sup>۲</sup> با دید منفی به موضوع قراردادهای تایم شرینگ نگریسته است، اما به نظر می‌رسد با توجه به نحوه استدلال اداره محترم حقوقی صرفاً چالش نبود نص قانونی مدنظر بوده که با توجه به استدلال‌های علمی، به شرحی که گذشت، نافی واقعیت حقوقی صحت و اعتبار تایم شرینگ نبوده با بروز رویه‌های مثبت قضایی و یا اصلاح قانون در آینده انتظار تحلیل دیگری از اداره محترم حقوقی می‌رود.

۱. جزوه استعلامات فقهی مرکز تحقیقات فقهی قوه قضاییه - برخی سایت‌های اینترنتی فقیهان معاصر - کتب استفتائات اخیر از جمله آیت‌الله صانعی، یوسف، *استفتائات قضایی*، ج ۲، ص ۱۹۸.

۲. نظریه اداره حقوقی به شماره ۵۰۴۲/۷ مورخه ۷۵/۸/۱ می‌گوید: عقد بیع با فرض مندرج در استعلام قابل تحقق نیست، به عبارتی دیگر بیع یک ملک برای مثلاً یک فصل سال با قوانین موجود مطابقت ندارد. زیرا وقتی که شش‌دانگ ملکی را می‌فروشد 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 کشورهای اروپایی این قبیل معاملات تجویز شده است و اگر مصلحت باشد که در ایران هم آن روش اعمال شود نیاز به تصویب قانون خاص دارد.