

فرید قدس گویا

وکیل پایه یک دادگستری

مالکیت زمانی یا Time Sharing

حقوق، همچون و هم‌پای تکنولوژی و سایر فعالیتهای اقتصادی نیازمند نوآوری و خلق نهادها و مفاهیم جدید می‌باشد. اگر جامعه‌ای نتواند به موازات پیشرفت تکنولوژی و فعالیتهای اقتصادی مفاهیم و نهادهای حقوقی جدید ایجاد کند این رشته از علوم محدود به مباحثی می‌شود که کسراً در طول تاریخ تکرار گردیده است، کما اینکه بسیاری از کتب حقوقی که جدیداً چاپ و منتشر شده صرفاً تکرار مطالبی است که در کتب مرجع ذکر گردیده است.

یکی از مفاهیم حقوقی که اخیراً در ایران متداول گردیده است و خصوصاً در صنعت توریسم و فعالیت‌های هتل‌داری مورد استفاده قرار می‌گیرد "Time Sharing" است که به فارسی آن را «مالکیت زمانی» ترجمه کرده و مورد استفاده قرار می‌دهند.

در این نوشته ابتدا با مفهوم Time Sharing یا مالکیت زمانی آشنا خواهیم شد و سپس راه‌حل‌های عملی برای انطباق این نهاد حقوقی با رشته‌های مختلف فعالیت‌های اقتصادی بیان می‌شود. Time Sharing در ترجمه تحت‌اللفظی عبارت است از مشارکت زمانی و در فرهنگ حقوقی Black چنین آمده است:

"Sharing ownership in a recreational or resort condominium according to time, for example one week per year would be a 1/52 interest. various plans are available."

یعنی مالکیت مشترک در یک مرکز تفریحی یا اقامتی برحسب زمان، به عنوان مثال مالکیت یک هفته در سال به معنای مالکیت ۱/۵۲ منافع خواهد بود. الگوهای مختلفی

از چنین نوع مشارکت وجود دارند.

اما Time Sharing یا مالکیت زمانی را می‌توان چنین تعریف کرد:

مالکیت مشترک در مالی در زمان معین چه به صورت کوتاه مدت یا طویل‌المدت یا دائم. بنابراین Time Sharing یا مالکیت زمانی اصطلاح و عنوان حقوقی عامی است که در کلیه فعالیت‌های اقتصادی و خدمات می‌تواند کاربرد داشته باشد.

از جمله در رشته کشاورزی نحوه تقسیم‌بندی برای استفاده از آب زراعی در املاک زراعی نوعی Time Sharing یا مالکیت زمانی است که از قدیم‌الایام در ایران مرسوم بوده و هست. به طور مثال یک زمین زراعی ممکن است دارای حق استفاده روزانه یک ساعت از آب کشاورزی باشد. این حق گرچه در عرض سال محدود به ۳۶۵ ساعت می‌باشد اما حقی است دائمی که عرف و جامعه آن را پذیرفته‌اند و اکنون نیز کلیه دفاتر اسناد رسمی براساس این حق اقدام به تنظیم سند رسمی می‌کنند و ادارات ثبت املاک نیز در هنگام صدور سند مالکیت برای زمین به میزان حق استفاده از آب تصریح می‌کنند. نمونه دیگری که اخیراً متداول گردیده این است که عده‌ای به طور مشترک مالی را خریداری کرده و طبق توافق هر کدام به میزان مالکیت خود از آن مال استفاده می‌کنند. به طور مثال ۱۲ نفر هر کدام ۱/۱۲ ملکی را خریداری و ضمن‌العقد یا طبق قرارداد جداگانه‌ای شرط و یا توافق می‌کنند که هر کدام از مالکین فقط ماه معینی از سال حق استفاده از ملک را دارند.

در صنعت توریسم مالکین هتلها اقدام به واگذاری منافع اتاقها و سوئیت‌ها کرده‌اند تا مالکین منافع در زمان معینی از سال از منافع اتاقها و سوئیت‌ها بهره‌مند شوند.

برای انطباق این نهاد حقوقی با سیستم حقوقی ایران و قوانین موضوعه می‌توان از دو روش استفاده کرد. یا طرفین مطابق ماده ۱۰ قانون مدنی برای تثبیت این نوع حق، قراردادی تنظیم کنند که در متن آن به زمان استفاده و مدت آن و سایر شرایط قرارداد تصریح شده باشد و یا این عمل حقوقی با یکی از عقود معینه انطباق داده شود که در حالت اخیر چنانچه طرفین قصد داشته باشند از عین مال استفاده کنند نهاد Time sharing یا مالکیت زمانی قابل انطباق با یکی از عقود ناقله از جمله عقد بیع می‌باشد، اما اگر فقط قصد استفاده از مال مدنظر باشد بدون اینکه طرفین بخواهند عین را واگذار کنند

می‌توان این نهاد حقوقی را با یکی از عقود اجاره یا عقد صلح منطبق کرد. به نظر می‌رسد با توجه به اینکه عقود معینه حاصل تلاش و زحمات علمای علم حقوق بوده و شرایط آن در قانون مدنی و سایر قوانین ذکر گردیده است به نحوی که اختلافات حاصله فیما بین را به حداقل می‌رساند استفاده از عقود معینه راه حل مناسبی برای انطباق Time Sharing یا مالکیت زمانی با سیستم حقوقی ایران باشد.

گرچه در کلیه فعالیت‌های اقتصادی می‌توان از کلیه عقود معینه برای انطباق Time Sharing یا مالکیت زمانی با سیستم حقوقی ایران استفاده کرد کما اینکه در مثال ذکر شده در فوق عده‌ای می‌توانند به طور مشترک عین ملکی را خریداری کرده و در زمان معینی از آن استفاده کنند. اما در صنعت توریسم و فعالیتهای هتل داری بنا به دلائلی که ذیلاً خواهد آمد هیچ هتل داری نمی‌تواند جهت فعالیت به صورت Time Sharing یا مالکیت زمانی عین مال را واگذار کند و فقط حق انتقال منافع اتاقها و سوئیت‌های هتل را دارد. بنابراین در این رشته از فعالیت اقتصادی فقط می‌توان از دو عقد اجاره یا صلح منافع استفاده کرد.

ابتدا باید دید تعریف هتل چیست؟

کلمه هتل در Webster's New Collegiate Dictionary چنین تعریف شده است.

Hotel - an establishment that provides lodging and usu. meals, entertainment and various personal services for the public.

بنابراین در تعریف هتل یا مهمانخانه باید گفت:

هتل مکانی است عمومی برای اقامت مسافران به نحوی که از منافع اتاق‌ها و ویلاها و محوطه هتل در طول مدت اقامت بهره‌مند شده و مالک هتل موظف به ارائه خدماتی در طول اقامت آنان باشد، که بر حسب نوع خدمات ارائه شده سازمان ایران‌گردی اقدام به درجه‌بندی آن می‌کند. بنابر تعریف فوق هتل‌داران دارای سه وظیفه عمده و اساسی می‌باشند.

الف) ارائه محل مناسب برای اقامت و استفاده مهمانان یا مسافران.

ب) ارائه خدمات جانبی نظیر غذا، بهداشت، نظافت از قبیل تعویض ملحفه و حوله و

غیره...

ج) ارائه خدمات مختلف شخصی عموماً پذیرائی از مسافران و مهمانان علاوه بر وظایف فوق در کشورهای مختلف هتل‌ها تابع قوانین و مقررات خاصی مطابق آداب و رسوم محل استقرار هتل می‌باشند. از جمله مطابق قوانین و مقررات ایران، کنترل ورود و خروج مسافران و رعایت و حفظ شئون اسلامی خصوصاً حجاب اسلامی به عهده مالکین هتل‌ها بوده و بر این اساس مالکین هتلها در قبال سازمانهای مختلف از جمله اداره اماکن و نیروهای انتظامی موظف و متعهد می‌باشند.

بنابراین با امعان به تعاریف هتل و Time Sharing یا مالکیت زمانی چنانچه مسافر یا مهمانی بخواهد از اطاق‌های مستحده در هتل به صورت مالکیت زمانی یا Time Sharing استفاده کند، مالک هتل به هیچ عنوان نمی‌تواند عین اتاقها را واگذار کند زیرا با واگذاری عین، مالک هتل برای آن قسمت از هتل واگذار شده، تغییر یافته و مسؤلان مربوطه می‌توانند نسبت به لغو مجوز هتلداری، حداقل برای آن قسمت از هتل واگذار شده اقدام کنند. زیرا با واگذاری عین، مالک قبلی موظف به ارائه هیچ گونه خدماتی نبوده و شرایط هتلداری از وی سلب می‌شود و مالک جدید نیز در قبال مراجع مختلف هیچ گونه مسؤلیتی نداشته و به دلخواه خود می‌تواند نسبت به اداره اتاق مربوطه اقدام کند و مراجع مختلف نیز نمی‌توانند کنترل و نظارتی بر اعمال مالک جدید داشته باشند.

با این استدلال مالکیت زمانی یا Time sharing در فعالیت هتل‌داری موضوع از واگذاری عین به هر نحو انحاء کاملاً منتفی است و برای انطباق مالکیت زمانی یا Time Sharing در فعالیت هتل‌داری می‌توان از عقد اجاره یا از عقد صلح منافع استفاده کرد. چنانچه متقاضی قصد استفاده به صورت مالکیت زمانی در مدت معینی را داشته باشد در قالب عقد اجاره نسبت به واگذاری منافع در زمان معین ادواری و اگر طرفین قصد واگذاری حق استفاده به صورت دائم را داشته باشند در قالب عقد صلح منافع نسبت به تثبیت حق به صورت دائم اقدام کرد.

عملاً نیز یکی از هتلهای ایران جهت تطبیق نهاد Time Sharing یا مالکیت زمانی با سیستم حقوقی ایران از عقد صلح منافع استفاده کرده است. زیرا از این طریق وابستگی افراد به هتل بیشتر شده و ضمن آنکه استهلاک هتل کمتر می‌شود کمک قابل توجهی به

صنعت توریسم می‌شود. کما اینکه در سایر فعالیت‌های اقتصادی نیز استفاده از عقد صلح منافع برای واگذاری حق استفاده از اموال متداول بوده و هیچگونه مشکلی را پیش نیاورده است. به طور مثال حق سرقتی و حق کسب و پیشه در املاک تجاری یا حق نسق یا حق ریشه در املاک زراعی که هر کدام حق دائمی می‌باشند به صورت عقد صلح منافع قابل واگذاری است.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی