

تایم شرینگ Timesharing^۱

اباصلت بینایی^۲

مقدمه

پیرو مقاله همکار ارجمند جناب آقای فریدقدس گویا در شماره تابستان ۸۱ مجله کانون وکلای دادگستری و ماهنامه نارنجستان شماره ۳۰ بهار ۱۳۸۳^۳ در مورد تایم شرینگ بر آن شدم تا در ادامه مقاله مذکور ماهیت این تأسیس حقوقی جدید را برای آشنایی بیشتر مورد بررسی قرار دهم.

تایم شرینگ یا بیع زمانی امروزه در تمام کشورهای غربی به عنوان یک پدیده جدید حقوقی پذیرفته شده است. در قوانین کشورهای مترقی این پدیده جایگاه واقعی و مناسب خود را پیدا کرده است. در قوانین کشور ما جایگاه آن مبهم است و علت آن عدم معرفی

۱. مقاله حاضر از مجله کانون وکلای دادگستری شماره ۱۸۹ و ۱۸۸ سال ۱۳۸۴ نقل می‌شود که به منظور تکمیل امر و نیز اشراف خوانندگان و علاقه‌مندان محترم مجله کانون سردفتران بر دو مقاله اشاره شده در آغاز بحث، متن مقالات یاد شده نیز فراهم گردید که به عنوان پیوست اول و دوم در ادامه این مقاله درج می‌گردد.

۲. وکیل پایه یک دادگستری.

۳. تقریرات استاد دکتر عباس کریمی در کلاس حقوق مدنی، کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد واحد مرکز.

کافی از طرف حقوقدانان و عدم آشنایی مردم به ارکان آن و تردیدها در صحت و اعتبار یا بطلان و خطای آن می‌باشد. لذا مقرراتی که به علت سخت‌گیری و یا تغییر شرایط مکان و زمان پاسخ‌گوی نیاز مردم نمی‌باشد راه‌حل‌های دیگری را عملاً ابداع می‌کند و به تدریج قانونگذاران تسلیم می‌شوند و برای آن قانون وضع می‌کنند. مثلاً قانون تملک آپارتمان‌ها که با قانون مدنی فعلی ما تعارض دارد چون در زمان تصویب قانون پدیده‌ای به نام آپارتمان‌نشینی در ایران وجود نداشت تا چاره‌ای اندیشیده شود. قبل از احداث ساختمان‌های چند طبقه و احداث آپارتمان‌ها، مشکلات خاص این نوع مالکیت‌ها حادث نشد که لازم باشد با مقررات املاک مجاور در قانون مدنی مطابقت داده شود. لیکن با احداث ساختمان‌های چند طبقه و آپارتمان‌ها قانون تملک آپارتمان‌ها نیز تصویب شد و امروزه هر شهروند شهرنشینی با مقررات آن آشنایی دارد. عقد اجاره به شرط تملیک نیز که در سال ۱۳۶۱ برای دورزدن مقررات سخت و دست و پاگیر رهن ابداع گردید، عقدی با هدف بیع لکن به شکل اجاره ایجاد شد.^۱ همچنین فروش متری آپارتمان توسط وزارت مسکن به خریداران نیز از این قبیل می‌باشد و یا سرفقلی که سال‌ها مشروعیت آن محل بحث بوده است.

ما حقوقدانان چه بخواهیم و چه نخواهیم این واقعیت ملموس وجود دارد و لازم است با اجماع، اقناع لازم را به واضعین قانون بدهیم تا مقررات مدون و جامعی را برای این پدیده حقوقی جدید وضع کنند. برای روشن شدن موضوع مفاهیمی از قبیل بیع زمانی و مهائیات را بررسی می‌کنیم.

۱ - بیع زمانی: بیع زمانی هنگامی است که بیع در زمان تقطیع می‌گردد و زمان به جای مبیع ملحوظ می‌شود. سابقه این نوع بیع در تاریخ ایران قبل از اسلام و در فقه اسلام وجود دارد و مشروع و صحیح بوده است. بهترین نمونه آن تقسیم آب در مزارع براساس ۱۴۴ ساعت و تقسیم آن به صورت گردشی برای مزارع و باغات می‌باشد که در فروش باغ

۱. کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی، معاملات معوض عقود تملیکی، بیع اجاره، قرض*، چاپ (۱۳۸۱)، ص

عنصر تعیین کننده قیمت میزان سهام آب می باشد که در زمان می گردد. در تعریف بیع گفته می شود تملیک عین به عوض معلوم. ماده ۳۳۸ قانون مدنی در فرض مذکور عوض معلوم و تملیک نیز محقق می گردد و انعقاد عقد بیع مشروط و منوط به بیع هم زمان حق انتفاع از سهم آب می باشد و الاً بیع غرری و باطل است.

۲ - مهائیات: تقسیم منافع به اجزاء و یا برحسب زمان است. اگر در خانه ای دو نفر شریک باشند و اجاره بدهند از قرار ماهی صدتومان اگر در هر ماه پنجاه تومان را یک شریک و بقیه را شریک دیگر بردارد این تقسیم منافع به اجزاء یعنی به تجزیه منافع گویند. اگر یک شریک در یک ماه صد تومان و شریک دیگر صدتومان ماه بعد را بگیرد این را تقسیم منافع زمان گویند.^۱

مهائیات ممکن است در مورد عین باشد یا منافع. مثال منافع را فوقاً آورده ایم اما در تفاوت تایم شرینگ با مهائیات یا افزاز مشاعی آورده شود.

افراز مشاعی یا مهائیات که به زمانی یا مکانی تقسیم می شود متفاوت است زیرا در مهائیات مالکیت مشاعی طرفین محرز است در حالی که در تایم شرینگ مالکیت مشاعی عین برای مستأجرین معلوم نیست.

جزوه ای حاوی ۵۳ صفحه از دفتر تحقیقات فقهی حضرت امام خمینی (ره) که نظریات فقهی ۲۶ مجتهد استعمال شده است در دست می باشد، که درباره ماهیت تایم شرینگ اظهار نظر شکلی و ماهوی شده است.^۲ تنها مشکل این نوع معاملات فعلاً بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت است که می گوید هرگونه صلح نامه باید به ثبت برسد، البته عدم ثبت سند به معنی عدم اعتبار قانونی براساس قانون مدنی و شرع نمی باشد.

عدم ثبت در دفاتر اسناد رسمی فعلاً به لحاظ ابهام در ماهیت آن است، که با قواعد و چهارچوب های عقود معین مطابقت ندارد. گرچه قراردادهای موجود با خریداران در قالب

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمیمولوژی حقوق*.

۲. طی شماره ۱/۳۴۵ مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۴ از دفتر مرکزی فقهی حضرت امام خمینی (ره) به مدیر عامل شرکت نارنجستان.

عقد به نحو سند عادی منعقد می‌شود، لکن اعتبار سند صلح رسمی را ندارد. در حد قراردادی که کاشف از اراده دو طرف در ابراز وقوع عقد می‌باشد در حدود ماده ۱۰ قانون مدنی به عنوان عقدی از عقود نامعین قابل اعتبار است و الزام متعهد به وفای به عهد و به اجرای مفاد قرارداد ممکن است و تنظیم سند رسمی برای قرارداد نیز فاقد منع قانونی است. اما آنچه که برای اولین بار در اساسنامه شرکت آبادگران ایران به تبعیت از عنوان تایم‌شرینگ در حقوق غربی آمده است و بعداً شرکت نارنجستان در ساحل دریای خزر رایج کرده است و در آن مالکیت عین ثابت است لکن مالکیت منافع به صورت دایم مقید و مشروط و گردش به خریدار واگذار می‌گردد با استفتاء از محضر ۲۶ نفر از علماء اعلام به شکل فوق وجاهت شرعی یا قانونی ندارد و با توضیح این که اغلب علماء فوق از پدیده تایم شرینگ بی‌اطلاع بوده‌اند و کاملاً بر صورت مسأله اشراف نیافته‌اند و در قالب سنتی فقه پاسخ کلی داده‌اند اما پاسخ اداره حقوقی قوه قضاییه مبنی بر این که تایم شرینگ نوع خاصی از مالکیت می‌باشد و ماهیت آن با بیع مشاع و مهایات تفاوت اساسی دارد و مالکیت زمان‌بندی شده به این صورت که مالکیت یک ویلا، پلاژ یا حتی جزیره به صورت زمان‌بندی شده به چند نفر انتقال می‌یابد به گونه‌ای که هر کدام از آنها در مدت مشخصی از سال مالک آن می‌باشند و از آن استفاده می‌کنند و این ترتیب هر ساله یا چند ساله می‌تواند تکرار شود.^۱

روش جاری در شرکت‌های فوق مالکیت عین ثابت و برای شرکت فروشنده باقی است فقط مالکیت منافع مورد معامله طبق دفترچه عادی و قرارداد عادی منتقل می‌شود که این امر از تعریف مورد نظر اداره حقوقی قوه قضاییه خارج است، صورت مسأله با آنچه که تاکنون از علماء عظام استعمال شد مغایرت دارد مثلاً آنچه مورد بحث می‌باشد این است که تایم‌شرینگ به عنوان یک پدیده حقوقی جدید متولد شده و باید برای آن هویت مشروع پیدا کرد با بیع مشاعی، بیع مهایات و عقود معین حتی عقد صلح مطابقت ندارد بلکه بیع

منافع مہایاتی است کہ با تلفیق مادہ ۱۰ قانون مدنی بہ صورت عقد غیرمعین و عقد صلح (عقد معین) عملی می‌گردد چنین قالبی در فقہ، و حقوق مدنی ایران فاقد سابقہ است لذا نیاز بہ بررسی حقوقدانان و قانونگذاران، و وضع قانون خاص دارد، برای رفع ہرگونہ اختلاف عدم امکان صدور سند مالکیت جداگانہ برای منافع نمی‌تواند بہ صحت این معاملہ کہ متکی بر ارادہ طرفین است لطمہ بزند تعہد ہمراہ قرارداد باقی است.

پیوست اول

مالکیت زمانی یا Time Sharing^۱

حقوق، همچون و ہمپای تکنولوژی و سایر فعالیت‌های اقتصادی نیازمند نوآوری و خلق نهادها و مفاہیم جدید می‌باشد. اگر جامعہ‌ای نتواند بہ موازات پیشرفت تکنولوژی و فعالیت‌های اقتصادی مفاہیم و نهادہای حقوقی جدید ایجاد کند این رشتہ از علوم محدود بہ مباحثی می‌شود کہ کراراً در طول تاریخ تکرار گردیدہ است، کما اینکہ بسیاری از کتب حقوقی کہ جدیداً چاپ و منتشر شدہ صرفاً تکرار مطالبی است کہ در کتب مرجع ذکر گردیدہ است.

یکی از مفاہیم حقوقی کہ اخیراً در ایران متداول گردیدہ است و خصوصاً در صنعت توریسم و فعالیت‌های هتل‌داری مورد استفادہ قرار می‌گیرد «Time Sharing» است کہ بہ فارسی آن را «مالکیت زمانی» ترجمہ کردہ و مورد استفادہ قرار می‌دهند.

در این نوشتہ ابتدا با مفہوم Time Sharing یا مالکیت زمانی آشنا خواهیم شد و سپس راحل‌های عملی برای انطباق این نهاد حقوقی با رشتہ‌های مختلف فعالیت‌های اقتصادی بیان می‌شود. Time Sharing در ترجمہ تحت‌اللفظی عبارت است از مشارکت زمانی و در فرہنگ حقوقی Black چنین آمدہ 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”.

۱. نوشتہ فرید قدس‌گویا، وکیل پایه یک دادگستری مندرج در شماره تابستان ۸۱ مجلہ کانون وکلای دادگستری.

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 راه‌حل 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 هتل‌داری بنا به دلائلی که ذیلاً خواهد آمد هیچ هتل‌داری 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 برحسب 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 پذیرایی 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 براین 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 اتاق‌های مستحدثه 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 مسئولان 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 هیچ‌گونه خدماتی نبوده و شرایط هتلداری از وی سلب می‌شود و مالک جدید نیز در قبال مراجع مختلف هیچ‌گونه مسئولیتی 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 از انحاء کاملاً منتفی است و برای انطباق مالکیت زمانی یا Time Sharing

در فعالیت هتل داری 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 حق دائم اقدام خواهد 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.

پیوست دوم

تایم شرینگ یا صلح منافع^۱

در این شماره نشریه، نامه یکی از خوانندگان محترم نشریه به دست ما رسید. با توجه به موضوع حقوقی نامه در زمینه تایم شرینگ پس از مشورت با مشاور حقوقی شرکت نسبت به چاپ نامه اقدام نمودیم. در ادامه مطلب نیز آقای قدس گویا مشاور حقوقی شرکت نارنجستان زیبایی شمال مطلبی در پاسخ به نامه وارده ارسال نموده‌اند که مطالعه آن جهت روشن شدن مسائل مختلف تایم شرینگ بسیار مفید می‌باشد.

به نام ایزد یکتا

مقدمه: پیشرفت روزافزون تکنولوژی و دانش بشری و تعالی سطح آگاهی عمومی در

جهان امروز از یک سو و تأثیر پدیده‌های نوین در درون جوامع مختلف در راستای ظهور جامعه جهانی از سوی دیگر، باعث شده است که جامعه ما نیز از تحولات و تأثیرات آن مصون نماند. پدیده مالکیت زمانی که نوعی قرارداد حقوقی برای انتقال مالکیت مستغلات و املاک است، چندی پیش در کشورهای اروپایی شکل گرفت و امروزه در کشور ما با توجه به موفقیت نسبی آن در اروپا از جانب برخی شرکت‌ها الگوبرداری می‌شود. مقاله حاضر کنکاشی است پیرامون ماهیت این گونه قراردادهای با توجه به خاستگاه اروپایی آن و جایگاه آن در نظام حقوقی ما. مآلاً سعی شده است شرایط و اوضاع و احوال حاکم بر قراردادهای داخلی که تحت عنوان تایم شرینگ منعقد می‌شوند نیز مورد بررسی قرار گیرد.

فرآیند تحقیقات علمی چه به طور کلی و چه در رشته‌ای خاص به نام حقوق، اگر به گونه‌ای صحیح، اصولی و هدفمند صورت گیرد می‌تواند به رشد و بالندگی علمی و حقوقی کشور کمک شایانی نماید. در جهان امروز با توجه به اقتضایات و شرایط ویژه‌ای که بر آن حاکم است، تأثیر و تأثر سیستم‌های حقوقی بر یکدیگر امری اجتناب‌ناپذیر است. چرا که پیشرفت تکنولوژی و صنعت و علم و دانش‌اندوزی روزبه‌روز پدیده‌های جدید و نوینی را در عرصه‌های مختلف از جمله در عالم حقوق می‌آفریند که حتی ممکن است موجبات دگرگونی‌های فراوان در ساختار و سازمان حقوقی یک کشور شود. در این میان دانش حقوق که رسالت قانونمند کردن فعالیت‌های فردی و گروهی را در جامعه به عهده دارد نباید همواره با تکیه بر مبانی و اصول پذیرفته شده فقهی و حقوقی و اصل دانستن آنها در مقابل پدیده‌های نو و جدید توجهی نداشته باشد. بلکه باید هر مسأله نوپا و بی‌سابقه‌ای را چنانچه بتواند بر گوشه‌ای از مشکلات جامعه پاسخگو باشد، ابتدا شناخت زوایا و ابعاد آن را تبیین کرد و سپس لباس و قالب مناسبی برای آن دوخت و برتن آن پوشاند. به عبارتی در مسیر قانونمند کردن آن کوشید. کوتاه سخن اینکه جمود و تعصب بر تأسیسات و پدیده‌های حقوقی کهن و عدم پذیرش مطلق پدیده‌های نو، نه تنها حمایت از مبانی مسلم و اصول پذیرفته شده قبلی نیست، بلکه گامی است در راه رکود و انزوای آنها.

پدیده (Time Sharing) تایم شرینگ به عنوان یک تأسیس حقوقی در نظام اقتصادی و حقوقی کشور ما جوان و نوپاست. با توجه به نقش تایم شرینگ در کشورهای اروپایی از جهت اقتصادی و موفقیت نسبی آن، برخی از شرکت‌های داخلی بر آن شده‌اند تا این روش را الگوی فعالیت‌های خود قرار دهند اما اینکه تا چه حد توانسته‌اند یا خواسته‌اند از تایم شرینگ تحت عنوان یک قرارداد حقوقی استفاده نمایند موضوع مباحثی است که در ادامه خواهد آمد. به عبارتی دیگر می‌خواهیم بدانیم قراردادهایی که اکنون در کشور ما تحت عنوان تایم شرینگ منعقد می‌شود اساساً می‌تواند ذیل این عنوان قرار گیرد یا خیر؟ بنابراین با توجه به رواج تدریجی این‌گونه قراردادهای لازم است که ماهیت قرارداد تایم شرینگ کمابیش با زبانی ساده و قابل فهم برای روشن شدن اذهان جامعه مورد بررسی قرار گیرد.

عبارت تایم شرینگ Time Sharing در لغت به معنای سهم زمانی و یا مشارکت زمانی است و در اصطلاح به مالکیت زمانی ترجمه شده است که به شیوه خاص از استفاده و انتفاع از ملک اطلاق می‌شود که طبق آن مالکین به صورت زمان‌بندی شده حق استفاده از ملک را دارند. در فرهنگ حقوقی Blak در تعریف تایم شرینگ آمده است:

تایم شرینگ شکلی از مالکیت سهم‌بندی شده مال است که عموماً در املاک عمومی مشاعی که مخصوص گذران اوقات فراغت است و نیز اماکن تفریحی رواج دارد و در آن چند مالک استحقاق می‌یابند که برای مدت معین در هر سال از آن مال استفاده کنند، به عبارتی دیگر ماهیت تایم شرینگ با توجه به آنچه در کشورهای اروپایی تعریف و شناخته شده است آن است که هر کدام از مالکین در مدت مشخصی از سال، مالک تمام عین می‌باشند که با اتمام آن مدت، مالکیت عین به دیگری منتقل می‌شود و این ترتیب هر سال تکرار می‌شود یعنی مالکیت افراد در عین مال، به صورت موقت و زمانی است و براساس زمان تقسیم شده است نه حق انتفاع از آن.

اینکه آیا با توجه به قوانین کشور قراردادهای تایم شرینگ می‌تواند معتبر و صحیح باشد باید گفت، با توجه به ماده ۱۰ قانون مدنی، که مقرر می‌دارد «قراردادهای خصوصی

نسبت به کسانی که آن را منعقد کرده‌اند در صورتی که خلاف صریح قانون نباشد ناقص است» و پذیرش اصل آزادی اراده در انعقاد قراردادها در نظام حقوقی کشور ما، مانعی در راه نفوذ قرارداد تایم شرینگ وجود ندارد. مهمترین نتیجه اصل آزادی اراده آن است که اشخاص می‌توانند قراردادهای خود را ذیل هر عنوان که مایل باشند، منعقد ساخته و نتایج آثار آن را به دلخواه معین کنند و قرارداد مذکور نیز از شمول این اصل خارج نیست.

نکته مهم اینجاست که به موجب ماده ۱۰ قانون مدنی اصل آزادی اراده نباید متعاملین را بر آن دارد که در جهت خلاف قانون انشای قرارداد نمایند و باید گفت تاکنون نیز قانون صریحی در جهت عدم نفوذ قرارداد مذکور وجود ندارد که انعقاد این‌گونه قراردادها خلاف آن باشد. از طرفی با توجه به وجود قرارداد صلح در قانون مدنی کشور ما و با توجه به ماهیت این عقد انعقاد چنین قراردادی تحت عنوان عقد صلح هیچ مشکلی ندارد. بنابراین مالک عین می‌تواند در قالب یک عقد صلح معوض، مالکیت زمان‌بندی شده عین را به چند نفر منتقل نماید به گونه‌ای که مالکیت این افراد به صورت مقطعی و موقت بوده، هر یک از آنها در مدت مشخصی از هر سال مالک آن عین باشند. قرارداد فوق اگر چه نتیجه عقد بیع را دارد (انتقال مالکیت) اما چون به هر صورت عقد صلح واقع شده با توجه به ماده ۷۵۸ قانون مدنی شرایط و احکام خاص بیع را ندارد. باید دانست با توجه به ماهیت عقد بیع انعقاد قرارداد تایم شرینگ با توجه به موقت بودن مالکیت در آن در قالب عقد بیع به هیچ‌وجه اعتبار حقوقی ندارد. بنابراین اگرچه عقد بیع، قابل مقید شدن به زمان نیست و دوام مالکیت از ویژگی‌های اساسی آن به شمار می‌رود ولی عقد صلح فوق‌الذکر، اگرچه نتیجه بیع را دارد، اما مالکیت منتقل شده در آن قابل تقید به زمان می‌باشد و مشروط به دوام نیست.

اما باید گفت با توجه به ماهیت تایم شرینگ عقد صلح مذکور باید صلح عین باشد تا بتوان آن را تایم شرینگ دانست در غیر این صورت یعنی صلح منافع، عملاً تایم شرینگی صورت نگرفته است بلکه آثار قرارداد مذکور چیزی شبیه عقد اجاره خواهد بود. لازم به ذکر

است واگذاری موقت منافع یک عین به صورت تملیک منافع و یا به صورت واگذاری حق انتفاع بدون شک، صحیح و نافذ است. در این صورت نه تنها واگذاری منافع به صورت زمان‌بندی شده و موقت صحیح است بلکه خود از شرایط عقد اجاره است. این معنی از ماده ۴۶۶ قانون مدنی که می‌گوید «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجر می‌شود» ... نیز پیداست. همچنان که ماده ۴۶۸ قانون مدنی می‌گوید در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الاً اجاره باطل است.

اما باید دانست در این صورت تفاوت اساسی بین تملیک منافع تحت هر نوع عنوانی با قرارداد تایم شرینگ وجود دارد. زیرا همان‌طور که گفته شد در تایم شرینگ خریداران مالک عین می‌شوند و به تبع عین منافع آن نیز مورد تملیک آنها قرار می‌گیرد. لکن در اجاره یا صلح منافع و یا هر نوع تملیک منفعتی تنها منافع ملک مورد انتقال قرار می‌گیرد و ناگفته پیداست تفاوت بین آثار حقوقی مالکیت عین و مالکیت منفعت از زمین تا آسمان است.

متأسفانه باید گفت با توجه به تحقیقات انجام شده هم‌اکنون این رویه یعنی انعقاد تایم شرینگ تحت عنوان صلح منافع مورد عمل برخی شرکت‌های داخلی قرار گرفته است. تبلیغات گسترده این شرکت‌ها برای تشویق مردم به انعقاد قرارداد تایم شرینگ از یک طرف و انعقاد قرارداد صلح منافع با مشتریان طبق اوراق و اسناد معاملاتی موجود با توجه به تفاوت آثار حقوقی این دو قرارداد، دقت و توجه بیشتری را برای علاقه‌مندان به انعقاد قرارداد تایم شرینگ می‌طلبد.

قرارداد صلح منافع اگرچه در نظر حقوقی در جای خود بی‌اشکال است اما اولاً با توضیحات داده شده راجع به ماهیت تایم شرینگ، نمی‌تواند تایم شرینگ باشد ثانیاً اجرای آن، منافع متصالحین را در معرض خطر قرار می‌دهد، زیرا آنها تنها مالک منافع ملک هستند و هیچ‌گونه حق مالکیتی نسبت به خود ملک ندارند. بنابراین حق هیچ‌گونه تصمیم‌گیری در مورد عین مال را ندارند، از طرف دیگر مالک عین اگرچه مالک منافع آن

نیست اما با استناد به مالکیت عین می‌تواند دست به اقداماتی بزند که در نهایت به ضرر صاحبان منافع تمام شود، مثلاً اختیار مالک عین در مورد فروش و هبه آن که منجر به کاهش منافع و یا از بین رفتن منافع مال در بخشی از سال یا در کل سال شود، در این صورت تکلیف متصالحین زیان دیده معلوم نیست.

متأسفانه قرارداد صلح منافع شرکت‌های مذکور در موارد پیش گفته شده و همچنین وظایف و اختیارات هر یک از متعاملین یعنی مالکین و متصالحین سکوت کرده و به همین جهت حقوق متصالحین را در معرض خطر قرار داده است.

به نظر ما وجود همه این کاستی‌ها ناشی از آن است که قانونگذار توجهی به شناسایی این تأسیس حقوقی و اساتید و صاحب‌نظران تلاش مکتوبی در مورد بررسی ابعاد و احکام و آثار آن از خود نشان نداده‌اند لذا با توجه به اهمیت و نقش اقتصادی و حقوقی تایم شرینگ در روابط اقتصادی و حقوقی افراد کشور، توجه به آن به نحو شایسته‌تری لازم به نظر می‌رسد.

نویسنده: کمال قاسمی



مشاور حقوقی و وکیل هتل نارنجستان در پاسخ به نامه وارده که متن آن در صفحات قبل چاپ گردید جهت روشن شدن ذهن خوانندگان و همکاران و محققین و علاقه‌مندان به علم حقوق توضیح مواردی را لازم می‌داند اما قبلاً ذکر این نکته لازم است که برای مسئولین شرکت نارنجستان باعث مباهات است که روش و عمل آنان علاوه بر رونق اقتصادی سبب بروز مباحث جدید در علم حقوق گردیده است.

نویسنده محترم نامه که به نظر می‌رسد اطلاعات وسیع و جامعی در زمینه علم حقوق دارند در نگارش نامه دچار نوعی تناقض گردیده‌اند زیرا در قسمتی از نامه مفصلاً در مورد تأثیر و تأثر سیستم‌های حقوقی و نیز وجود پدیده‌های نوین در عالم حقوق و پذیرفتن مبانی و اصول فقهی و پذیرفتن اصل آزادی اراده و حاکمیت ماده ۱۰ قانون مدنی توضیحات مفصلی داده‌اند اما در انتها، قرارداد صلح منافع را نوعی تایم شرینگ ندانستند

کأنه طرفین نمی‌توانند طبق ماده ۱۰ قانون مدنی و اصول فقهی پذیرفته شده قراردادی منعقد نموده و نام آن را تایم شرینگ یا مالکیت زمانی بگذارند.

و یا در قسمت دیگری از مقاله در تعریف تایم شرینگ صرف‌نظر از معنای لغوی و معنای مصطلح آن، آن را نوعی استفاده از ملک دانسته‌اند و در قسمت دیگر عنوان نموده‌اند که در تایم شرینگ خریداران مالک عین می‌شوند.

اگر نگارنده محترم نامه اصل آزادی اراده و حاکمیت ماده ۱۰ قانون مدنی و نیز وجود سیستم‌های مختلف حقوقی و وجود اصول فقهی را پذیرفته‌اند و از طرفی قرارداد صلح منافع را نیز از نظر حقوقی در جای خود بی‌اشکال می‌دانند بنابراین باید قبول نمایند که انطباق مفهوم حقوقی تایم شرینگ با قوانین موضوعه ایران و نظامات هتل‌داری و اصول فقهی موجود و عرف و عادت مسلم مردم در قالب قرارداد صلح منافع نه تنها بلااشکال است بلکه با توضیحاتی که ذیلاً درج می‌گردد بهترین روش برای انطباق مالکیت زمانی یا Time sharing با قوانین موضوعه و نظامات هتل‌داری و اساساً تعریف هتل در سراسر دنیا همین قرارداد صلح منافع می‌باشد کما اینکه در سایر کشورها نیز منافع اتاق‌های هر هتل به صورت مالکیت زمانی یا Time sharing برای مدت معینی در عرض سال و در طول مدت معینی از زمان واگذار می‌شود.

در تعریف هتل یا مهمانخانه باید گفت «مکانی است عمومی برای اقامت مسافران به نحوی که از منافع اتاق‌ها و ویلاها و محوطه هتل در مدت اقامت بهره‌مند شده و مالک هتل موظف به ارائه خدماتی در طول مدت اقامت باشد که برحسب نوع خدمات ارائه شده سازمان ایرانگردی و جهانگردی اقدام به درجه‌بندی هتل‌ها و مهمانخانه‌ها می‌نماید. همچنین کلمه Hotel در Webster's New Collegiate Dictionary چنین تعریف شده است:

تأسیسی است که در آنجا محل اقامت و همچنین غذا و سرگرمی و خدمات شخصی مختلف برای عموم تدارک می‌شود.

بنابراین مطابق تعریف هتل، هتلداران سه وظیفه اساسی دارند:

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

ب) ارائه خدمات جانبی نظیر غذا، بهداشت، نظافت از قبیل تعویض ملحفه و حوله و غیره و خدمات مختلف شخصی و عموماً پذیرایی از مسافران و مهمانان.

ج) خدمات مختلف شخصی دیگر و عموماً پذیرایی از مسافران.

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، رعایت و حفظ شئون اسلامی خصوصاً حجاب اسلامی به عهده مالکین هتل‌ها بوده و براین اساس مالکین هتل‌ها در قبال سازمان‌های مختلف از جمله اداره اماکن و نیروهای انتظامی موظف و متعهد می‌باشند.

یکی از انواع هتلداری که چند سالی است در اروپا و آمریکا مرسوم و رایج گردیده و شرکت نارنجستان نیز بنیانگذار این روش هتلداری در ایران می‌باشد استفاده از اتاق‌ها و سوئیت‌ها به صورت طویل‌المدت یا دائمی در زمان معین از سال می‌باشد که به لاتین آن را Time sharing می‌گویند و مسئولان شرکت نارنجستان آن را «مالکیت زمانی» ترجمه کرده و اکنون این روش هتلداری به این نام در ایران شناخته شده است.

تایم شرینگ در فرهنگ لغات Blak چنین تعریف شده است:

«مالکیت مشترک در یک مرکز تفریحی یا اقامتی برحسب زمان، به عنوان مثال مالکیت یک هفته‌ای در سال به معنای ۱/۵۲ از سود خواهد بود. الگوهای مختلفی از چنین نوع مشارکت وجود دارد».

با تعریف Time Sharing عبارت است از مالکیت مشترک در مالی در زمان معین چه به صورت کوتاه یا طویل‌المدت یا دائم.

Time Sharing یا مالکیت زمانی اصطلاح حقوقی عامی است که در کلیه فعالیت‌های اقتصادی و خدماتی می‌تواند کاربرد داشته باشد از جمله علاوه بر هتلداری در رشته

کشاورزی نحوه تقسیم‌بندی برای استفاده از آب کشاورزی در املاک زراعی نوعی Time sharing یا مالکیت زمانی است به طور مثال زمین زراعی دارای حق استفاده روزانه یک‌ساعت آب کشاورزی می‌باشد و این حق گرچه محدود است به یک‌ساعت از شبانه‌روز اما حقی است دائمی بدون اینکه هیچ عینی واگذار شود.

اما در مانحن فیه صرف‌نظر از اینکه نه در تعریف هتل و نه در تعریف Time Sharing، یا مالکیت زمانی صرف انتقال عین مطرح نشده چنانچه مسافر یا میهمانی بخواهند از اتاق‌های مستحدثه 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 مسئولان مربوطه می‌توانند نسبت به لغو مجوز هتلداری حداقل برای این قسمت از هتل اقدام نمایند زیرا با واگذاری عین مالک قبلی موظف به ارائه هیچگونه خدماتی نبوده و مالک جدید نیز در قبال مراجع مختلف هیچ‌گونه مسئولیتی نداشته و به نحو دلخواه می‌تواند نسبت به اداره اتاق مربوطه اقدام کند و مراجع مختلف نیز نمی‌توانند کنترل و نظارتی بر اعمال مالک جدید داشته باشند. کما اینکه در تعاریف ذکر شده Time sharing یا مالکیت زمانی مقید به قید انتقال عین نشده است با این استدلال در هتلداری مسأله واگذاری عین کاملاً منتفی می‌باشد و به قرار اطلاع اشخاصی که جهت استفاده املاک به صورت Time Sharing یا مالکیت زمانی عین ملک به صورت مشاع یا به اشکال مختلف حقوقی دیگر واگذار کرده‌اند فاقد مجوز هتلداری می‌باشند و مالکین هتل‌ها فقط و فقط حق واگذاری منافع اتاق‌ها و سوئیت‌ها را چه به صورت کوتاه مدت و چه به صورت طویل‌المدت و چه به شکل دائمی دارند.

برای انطباق هتلداری به صورت Time Sharing یا مالکیت زمانی با قوانین موضوعه کشور از نظر حقوقی می‌توانستیم از دو روش استفاده کنیم؛ یا با متقاضیان براساس ماده ۱۰ قانون مدنی قرارداد منعقد نماییم یا از یکی از عقود معینه استفاده کنیم.

گرچه انعقاد قرارداد طبق ماده ۱۰ قانون مدنی کاملاً بلااشکال است اما با توجه به

اینکه این امر کاملاً با عقود معینه قابل انطباق بوده و عقود معینه نیز حاصل تلاش سالیان متمادی علما و فقها و حقوقدانان کشور می‌باشد و شرایط هر کدام از عقود معینه کاملاً مشخص می‌باشد چنین اتخاذ تصمیم شد که Time Sharing یا مالکیت زمانی با یکی از عقود معینه انطباق داده شود و در این حالت یا می‌بایستی برای کوتاه مدت از عقد اجاره استفاده شود (کما اینکه عمدتاً مسافران، اتاق‌ها و سوئیت‌های هر هتلی را برای یک یا چند شبانه‌روز یا چند شبانه‌روز اجاره می‌نمایند تا از آن استفاده کنند) یا به صورت دائم با استفاده از عقد صلح منافع نسبت به واگذاری منافع اتاق‌ها و سوئیت‌های هتل به طور قطعی اقدام می‌شد.

به موجب ماده ۴۶۶ قانون مدنی ایران اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود و برطبق ماده ۴۶۸ همان قانون، در اجاره اشیاء از جمله اتاق‌های هتل مدت اجاره باید تعیین شود والا اجاره باطل است.

بنابراین اگر مالکیت زمانی یا Time Sharing در قالب قرارداد عقد اجاره تنظیم شود حتماً می‌بایستی مدتی برای آن تعیین نمود و تجربه و عملکرد سایر کشورها از استفاده از هتلداری به صورت مالکیت زمانی یا Time Sharing ثابت کرده است که حتی اگر طرفین (هتلداران و مسافران) به طویل‌المدت بودن قرارداد اجاره توافق داشته باشند، مهمانان یا مالکین منافع اتاق‌ها و سوئیت‌ها هیچ‌گونه وابستگی به هتل و در حقیقت عین مستأجره نداشته و این امر سبب استهلاک زود هنگام مستحذات و تأسیسات می‌گردد و از این طریق صدمات و لطمات جبران‌ناپذیری به صنعت گردشگری وارد می‌شود.

اما اگر مالکیت زمانی یا Time Sharing با انعقاد قرارداد صلح منافع به صورت حقی دایمی به متقاضیان واگذار شود اولاً منافع آنان تضمین شده و ثانیاً خود را شریک و سهیم در صنعت توریسم می‌دانند و ثالثاً بدون دغدغه و یا خیالی آسوده از آن استفاده می‌کنند و رابعاً با قوانین و مقررات و نظامات هتلداری نیز مطابقت دارد. خصوصاً اینکه چه در قوانین موضوعه کشور و چه در عرف و عادت عامه مردم می‌توان مصادیق بارزی از انتقال منافع

به صورت عقد صلح منافع دید و در عمل هیچ‌گونه مشکلی برای مالک منافع پیش نیامده است بدین توضیح که حق استفاده از مالی مطابق قانون یا برحسب عرف و عادت برای شخص ایجاد شده و این حق دائمی با استفاده از عقد صلح منافع قابل واگذاری به صورت حق دائمی می‌باشد و منتقل الیه به عنوان حق دائمی از آن منتفع می‌گردد. به طور مثال حق سرقتی و حق کسب و پیشه املاک تجاری مطابق قوانین مصوب حقی است دائمی و مربوط به منافع املاک تجاری که قانونگذار آن را محترم شمرده و بدون اینکه عین ملک واگذار شود این حق قابل واگذاری به غیر آن هم به صورت دائمی و قطعی می‌باشد و یا حق نسق یا حق ریشه در املاک کشاورزی که گرچه قانونگذار به صراحت قائل به چنین حقی نشده است اما عرف جامعه و آداب و رسوم عامه آن را پذیرفته و معتبر می‌داند و این حق که حقی است مربوط به استفاده از منافع املاک زراعی دائمی بوده و قابل واگذار به دیگری می‌باشد.

علی‌ای حال با توضیحات مشروحه در فوق به نظر می‌رسد نگارنده محترم نامه علی‌رغم زحماتی که در نگارش نامه متحمل شدند مالکیت زمانی یا Time sharing را بدون توجه به هتلداری و به صورت انتزاعی بررسی کرده‌اند و پیشنهاد وی مبنی بر واگذاری عین با قوانین و مقررات مربوط به هتلداری کاملاً مغایر است.

فرید قدس گویا