

## مالکیت زمانی از دیدگاه کارشناسان و هتلداران (۱)

مالکیت زمانی هتل در شرایطی که تعطیلات سالانه با برنامه‌ریزی و مشخص باشند، بهترین راه برای توسعه سفر و گردشگری در کشور است.

در این طرح، مالک یک هتل می‌تواند اتاقی را در طول سال به ۵۲ نفر در ۵۲ هفته بفروشد و آنها در یک برنامه‌ریزی زمانی، از این اتاق استفاده می‌کنند و هر سال، در یک هفته مشخص این اتاق به آنها تعلق دارد.

در این شرایط، مالک زمانی می‌تواند هر سال به مدت یک هفته از اتاق‌هایش استفاده کند یا از هتل‌دار بخواهد که در آن یک هفته، اگر او مراجعه نکرد، اتاق را به مشتری دیگری اجاره دهد، این روش برای افزایش سفرها بسیار مناسب است، چون یک نفر در تمام ایام سال نمی‌خواهد از اتاق هتل استفاده کند و می‌تواند با هزینه بسیار کمتر، مالک یک ویلا یا یک اتاق هتل در زمانی باشد که به آن نیاز دارد.

طرح مالکیت زمانی، یک روش بسیار خوب برای سرمایه‌گذاری است که در ایران در مرحله آغازین است؛ اما مدت‌هاست که در کشورهای اروپایی اجرا می‌شود. اگر این طرح در گذشته وجود داشت، بسیاری از مالکان هتل‌ها، هتل‌هایی را در نقاط مختلف کشور می‌ساختند و آنها را با مالکیت زمانی واگذار می‌کردند و چون هم مالک ملک بودند و هم این اتاق‌ها را می‌فروختند، برای ساخت و ساز هتل‌های دیگر می‌توانستند کمک کنند.

این طرح بسیار خوب و در حد استانداردهای بین‌المللی در کشورهای اروپایی است. در کشورهای پیشرفته طبق برنامه‌ریزی تعطیلات گردشگری، افراد به صورت زمانی از مالکیت اتاق‌های هتل‌ها استفاده می‌کنند. البته این طرح برای ایران بسیار زمان می‌برد، ولی شروع کردن آن بسیار خوب است.

## مالکیت زمانی از دیدگاه کارشناسان و هتلداران (۲)

### مالکیت زمانی موضوع جدیدی نیست

مالکیت زمانی از قبل در آیین‌نامه ایجاد اصلاح و تکمیل وجود داشت و موضوع جدیدی نیست. اگر برای هتلی خریدار زمانی وجود داشته باشد، این کار برای مالک هتل مقرون به صرفه است.

مالکیت زمانی موضوعی نیست که بخواهند آن را از ماه آینده اجرا کنند. این موضوع در قانون نیز وجود دارد. هر کسی می‌تواند هتلی را بسازد و اتاق‌های آن را به صورت مالکیت زمانی در اختیار دیگران قرار دهد.

نخستین‌بار این طرح در کیش اجرا شد و حتی اکنون در مناطق شمالی کشور، هتل با مالکیت زمانی داریم. برای مثال، یک هتل با ۲۰۰ اتاق در طول سال هر کدام از اتاق‌هایش را برای مدت معینی می‌فروشد و مثلاً یک مالک زمانی، هر سال هفته اول شهریور مالک آن اتاق است.

کسی که هتلی می‌سازد، اگر بتواند به این طریق اتاق‌های هتل خود را بفروشد، به زودی سرمایه‌اش بازمی‌گردد و دوباره یک هتل می‌سازد. اکنون نیز شاهد آن هستیم که مالکان هتل‌هایی که توانسته‌اند از طرح مالکیت زمانی بهره بگیرند، در حال ساخت هتل جدید هستند.

اگر مشتری برای فروش اتاق‌های هتل وجود داشته باشد، به دلیل بازگشت سریع سرمایه، تعداد هتل و سرمایه‌گذاران افزایش می‌یابد.

مالکیت زمانی یک روش نوین برای توسعه سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری است.

چون در هر حال، سفر و گردشگر وجود دارد و مالکیت زمانی فرصتی را برای سرمایه‌گذاری بهتر فراهم می‌کند.

### مالکیت زمانی از دیدگاه کارشناسان و هتلداران (۳)

صنعت گردشگری و گروه صنایع گسترده وابسته به آن امروزه در جهان و مخصوصاً اغلب برای کشورهای پیشرفته دارای اهمیت ویژه‌ای است. یکی از روش‌های مناسب در هتلداری و توسعه آن در کشورهای پیشرفته همین است. مالکیت زمانی از شیوه‌هایی است که نه فقط در امر هتلداری بلکه در بسیاری امور از گذشته در کشور ما و اغلب کشورها معمول بوده و موضوع آن حفظ حقوق مالکیت از یک سوژه مشخص به طور مشترک ولی با بهره‌گیری از تمام مزایای مالکیت است. روش اجرایی آن، به این شکل می‌باشد که یک مجموعه اقامتی و یا هتل، اتاق‌ها و سوئیت‌های خود را به زمان‌های مشخص تقسیم کرده و زمان بهره‌برداری آن را واگذار می‌کند و خریداران در حقیقت مالک یک و یا چند زمان در آن هتل و یا مرکز اقامتی مشترک در مناطق مختلف توریستی می‌باشند. به طور مثال شما می‌توانید یک هفته تا ماه یکی از سوئیت‌های یک هتل را خریداری کنید که در آن یک ماه، شما مالک آن سوئیت بوده و حق مالکیت کامل را خواهید داشت. مزایای استفاده از این روش: الف - مالکین زمان‌های خریداری شده از ارزش افزوده هتل بهره‌مند می‌شوند. ب - مالکین می‌توانند در زمان‌های مالکیت خودشان، اقوامشان یا هرکسی را که مایل باشند جهت بهره‌برداری به هتل معرفی کنند. ج - مالکین از کلیه امکانات و سرویس‌های یک هتل بهره‌مند می‌شوند. د - در صورت عدم استفاده، مالکان می‌توانند زمان‌های مالکیت را در اختیار هتل قرار داده و هتل، آن زمان را به مسافران اجاره می‌دهد و مبلغ آن را به مالکین پرداخت می‌نماید. و - مالک می‌تواند هر زمان که مایل باشد زمان مالکیت خود را بفروشد. ه - هزینه‌های اضافی برای نگهداری و تعمیرات و... برای مالک ندارد.

## مالکیت زمانی از دیدگاه کارشناسان و هتلداران<sup>۱</sup>

### فرید قدس گویا\*

حقوق، همچون فن‌آوری و سایر فعالیت‌های اقتصادی نیازمند نوآوری و خلق نهادها و مفاهیم جدید می‌باشد. اگر جامعه‌ای نتواند به موازات پیشرفت فن‌آوری و فعالیت‌های اقتصادی مفاهیم و نهادهای حقوقی جدید ایجاد کند این رشته از علوم محدود به مباحثی میشود که کراراً 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.

Time Sharing در ترجمه تحت‌اللفظی عبارت است از مشارکت زمانی و در اصطلاح حقوقی چنین آمده است: یعنی مالکیت مشترک در یک مرکز تفریحی یا اقامتی برحسب زمان، به عنوان مثال مالکیت یک هفته در سال به معنای مالکیت  $\frac{1}{52}$  منافع خواهد بود. الگوهای مختلفی از چنین نوع مشارکت وجود دارد.

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 آب برای استفاده 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

۱. این نظر کارشناسی در ماهنامه شماره ۸۴ «کانون» چاپ شده است.

\*. وکیل پایه یک دادگستری.

کشاورزی باشد. این حق گر چه در عرض سال محدود به ۳۶۵ ساعت می باشد اما حقی است دائمی که عرف و جامعه آن را پذیرفته اند و اکنون نیز کلیه دفاتر اسناد رسمی براساس این حق اقدام به تنظیم سند رسمی می کنند و ادارات ثبت املاک نیز در هنگام صدور سند مالکیت برای زمین به میزان حق استفاده از آب (حقآبه) تصریح می کنند.

نمونه دیگری که اخیراً متداول گردیده این است که عده ای به طور مشترک مالی را خریداری کرده و طبق توافق هر کدام به میزان مالکیت خود از آن مال استفاده می کنند. به طور مثال ۱۲ نفر هر کدام  $\frac{1}{12}$  ملکی را خریداری و ضمن العقد یا طبق قرارداد جداگانه ای شرط و یا توافق می کنند 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 کرده اند تا مالکین منافع در زمان معینی از سال از منافع اتاقها و سوئیتها بهره مند شوند.

برای انطباق این نهاد حقوقی با سیستم حقوقی ایران و قوانین موضوعه می توان 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 معین 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 می باشد. اما اگر فقط قصد استفاده از مال مدنظر باشد بدون اینکه طرفین بخواهند عین را واگذار کنند می توان این نهاد حقوقی را با یکی از عقود اجاره یا عقد صلح منطبق کرد.

به نظر می رسد با توجه به اینکه عقود معین حاصل تلاش و زحمات علمای حقوق بوده و شرایط آن در قانون مدنی و سایر قوانین ذکر گردیده است به نحوی که اختلافات حاصله فیما بین را به حداقل می رساند استفاده از عقود معین راه حل مناسبی برای انطباق Time Sharing یا مالکیت زمانی با سیستم حقوقی ایران باشد.

گر چه در کلیه فعالیتهای اقتصادی می‌توان از کلیه عقود معین برای انطباق Time Sharing یا مالکیت زمانی با سیستم حقوقی ایران استفاده کرد کما اینکه در مثال ذکر شده 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 مالکیت زمانی، عین مال را واگذار کند و فقط حق انتقال منافع اتاق‌ها و سوئیت‌های هتل را داشته باشد. بنابراین در این رشته از فعالیت اقتصادی فقط میتوان از دو عقد اجاره یا صلح منافع استفاده کرد.

ابتدا باید دید تعریف هتل چیست ؟

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 میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری 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 و 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 به عهده مالکین هتل‌ها بوده و بر این اساس مالکین هتل‌ها در قبال سازمان‌های مختلف از جمله اداره اماکن و نیروی انتظامی موظف و متعهد به پاسخگویی می‌باشند.

بنابراین با توجه به تعاریف هتل و Time Sharing یا مالکیت زمانی چنانچه مسافر یا

مهمانی بخواهد از اتاق‌های هتل به صورت مالکیت زمانی 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 مسؤولان 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 مسؤولیتی 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 واگذاری عین به هر نحو 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 حق دائم اقدام کرد.

عملاً نیز یکی از هتل‌های ایران جهت تطبیق نهاد مالکیت زمانی (Time Sharing) 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.