

آشنایی با مالکیت زمانی در ایران و اسپانیا

مالکیت زمانی:

اگر دهه آخر قرن میلادی دهه انفجار اطلاعات و IT لقب گرفته، بی تردید دهه اول قرن بیست و یکم، دهه جهانگردی نام گرفته و این امر حکایت از حجم بالای سرمایه‌گذاری و بازده فراوان این صنعت در این عصر دارد. البته عمر صنعت جهانگردی شاید به صدها سال قبل بازگردد؛ اما با توسعه حمل و نقل و به خصوص حمل و نقل هوایی، شاهد نخستین جهش در این صنعت بوده‌ایم. اصطلاح **Time sharing** از علم رایانه وارد صنعت جهانگردی شده است. این اصطلاح را در فارسی می‌توان «مالکیت زمانی»، «مالکیت نوبتی» و یا «استفاده نوبتی» ترجمه کرد. مالکیت زمانی در دانش رایانه به این معناست که چند نفر به طور مشترک و یا همزمان از یک رایانه استفاده کنند؛ البته این اصطلاح در مورد رایانه دارای اشکال گوناگونی می‌باشد که موضوع بحث ما نیست.

Time sharing در لغت به معنای سهم یا مشارکت زمانی است و در اصطلاح به شیوه خاص استفاده و انتفاع از ملک اطلاق می‌شود که طبق آن، مالکان به صورت زمان‌بندی شده حق استفاده از ملک را دارند. به عبارتی، مشارکت زمانی شکلی از مالکیت سهم‌بندی شده مال است که بیشتر در املاک مشاعی که مخصوص گذران اوقات فراغت است و نیز در مکان‌های تفریحی رواج دارد و در آن چندین مالک استحقاق می‌یابند که برای مدتی معین در هر سال، از آن مال استفاده کنند. مالکیت زمانی در واقع توافقی است

که براساس آن چند گروه از مردم به صورت اشتراکی یک تفریحگاه تعطیلاتی را می‌خرند و برای استفاده مشترک نگهداری می‌کنند. این ایده برای نخستین بار در دهه ۱۹۶۰ در اروپا مطرح شد و موجب گردید تا املاک مشخصی از طریق برنامه‌های مالکیت زمانی در اختیار مردم قرار گیرد. ایده مذکور پس از مدتی به خوبی جا افتاد و در سراسر دنیا رایج شد، به‌گونه‌ای که هم اکنون چندین میلیون استفاده‌کننده از این سیستم و این نوع توافق وجود دارد. مردم نیز متوجه شده‌اند که با این روش بهتر از پس هزینه‌های تعطیلات برمی‌آیند.

مالکیت زمانی موجب توسعه گردشگری به خصوص در میان افرادی که دارای درآمد متوسط به پایین هستند، در اروپا و آمریکا و با تأخیری ۱۰ ساله در شرق آسیا و به تازگی در ترکیه و خاورمیانه شده است. هم‌اکنون این ایده محدود به املاک و مکان‌های تفریحی نشده و در مورد ویلاها، کشتی‌ها، قایق‌ها و خودروهای تفریحی، زمین‌های اردوگاهی، اتوبوس‌ها و هواپیماها نیز کاربرد پیدا کرده است.

مالکیت زمانی در ایران:

نمونه‌هایی از مشارکت زمان‌بندی شده در فرهنگ ایران از دیرباز تاکنون، تجربه شده است. کشاورزان در بهره‌برداری از آب قنات‌ها و چاه‌های کشاورزی به طور مشاع مالکیت داشته و هریک متناسب با سهم خود در زمانی معین از آب برای آبیاری باغ‌ها و اراضی‌شان استفاده می‌نمودند. ورود این سیستم به صنعت گردشگری و ایجاد جذابیت در خرید ویلاها و واحدهای مسکونی در مناطق توریستی به صورت زمان‌بندی شده، تحول بزرگی را طی چند دهه اخیر در کشورهای پیشرفته صنعتی ایجاد نموده و از این رو تعدادی از شرکت‌ها و مجتمع‌های گردشگری و رفاهی ایران هم از دهه ۷۰ به این سو به شکلی از مالکیت زمانی استفاده کرده‌اند. در این زمینه نیز اقداماتی برای بررسی حقوقی این موضوع و نظام‌مند شدن استفاده از آن در صنعت گردشگری ایران در سال ۱۳۷۷ به‌منظور تهیه شیوه‌نامه اجرایی اداره هتل‌ها و مراکز اقامتی با روش مالکیت زمانی به عمل آمده است. بنابراین به نظر می‌رسد که در کنار مطالعات حقوقی انجام شده پیرامون مالکیت زمانی، باید اجرای

چنین عملی در چارچوب نظام ثبتي کشور مورد بررسی قرار گیرد.

قانون مشارکت زمانی در اسپانیا:

فرآیند تعامل میان سیستم‌های حقوقی اگر به گونه‌ای صحیح، اصولی و حساب شده صورت گیرد، می‌تواند به رشد و بالندگی حقوق کشور کمک شایانی بنماید. در عصر کنونی که عصر ارتباطات نام گرفته است، تأثیر سیستم‌های حقوقی بر یکدیگر امری اجتناب‌ناپذیر است؛ زیرا پیشرفت صنعت، فن‌آوری و علم و دانش بشری روز به روز پدیده‌های نوینی را در عرصه‌های مختلف از جمله در مقررات حقوقی می‌آفریند و ارتباط فراوان دولت‌ها و ملت‌ها با یکدیگر موجب انتقال تجربه‌های جدید از جایی به جایی دیگر می‌شود.

دانش حقوق که رسالت قانونمند کردن فعالیت‌های فردی و گروهی را در جامعه برعهده دارد، نباید در مقابل پدیده‌های نوپیدا حالت انفعالی و تأثیرپذیری یک‌طرفه داشته باشد. راه‌حل صحیح و منطقی در برخورد با یک پدیده جدید یا تأسیس حقوقی ناشناخته که از سیستم دیگری به کشور ما وارد شده این است که نخست، ماهیت آن در کشور مبدأ شناخته شود و آثار و نتایج آن مورد بررسی قرار گیرد و سپس با توجه به ماهیت و آثار و احکام آن، به بررسی و کاوش در حقوق کشور پرداخته شود تا صحت یا بطلان آن روشن گردد.

قانون اسپانیا در مورد مشارکت زمانی جامع‌ترین قانون نسبت به سایر کشورهای اروپایی است و تغییرات اساسی را در مفهوم این نوع مشارکت موجب می‌شود.

چهار اصل عمده این قانون به شرح زیر هستند:

۱- اعمال مقررات مشارکت زمانی اتحادیه اروپا که متضمن منافع خریداران مشارکت زمانی است.

۲- شفافیت در مورد مالیات‌های قابل پرداخت از سوی خریداران مشارکت زمانی با توجه به قوانین موجود.

۳- استقرار مواردی چند در رابطه قانونی میان مالکان، سازندگان اقامتگاه‌ها و

شرکت‌های مدیریتی.

۴- ضرورت ثبت تمامی منافع طرفین شامل مالک، واسطه فروش یا اشخاص حقیقی و حقوقی که به صورت حرفه‌ای در فرآیند فروش به صورت مشارکت زمانی درگیر می‌باشند. دو مورد اول از تاریخ هفت ژانویه سال ۱۹۹۹ و موارد سوم و چهارم از زمان شروع به ساخت اقامتگاه‌های جدید یا پس از گذشت دو سال از این تاریخ (در مورد اقامتگاه‌های موجود) قابل اجرا هستند. شاید مهم‌ترین جنبه این قانون، حذف عبارت «مشارکت زمانی» و واژه «دارایی» از آن است که در نتیجه به طور معمول در سراسر اروپا مشارکت زمانی تلقی می‌شود، در حالی که در اسپانیا به حق برخورداری چرخشی از دارایی ثابت برای استفاده گردشگری تغییر می‌یابد.

نکات مهم (کلیدی) برای خریداران مشارکت زمانی:

این قسمت از قانون از تاریخ هفت ژانویه سال ۱۹۹۹ قابل اجراست:

- ۱- این قانون تمامی زمین‌های اسپانیا شامل جزایر Balearics و جزایر قناری (Canaries) را دربرمی‌گیرد.
- ۲- این قانون صرفاً شامل دارایی ثابت می‌شود و ناظر بر قایق، کاروان (واگن) و غیره نیست.
- ۳- به نظر نمی‌رسد که خرید امتیاز از یک باشگاه مشمول این قانون شود.
- ۴- خرید یک مشارکت زمانی دست دوم از طریق فروشنده دوم نیز مشمول این قانون است.
- ۵- این قانون به حقوق استفاده برای سه سال یا بیشتر (حداکثر تا ۵۰ سال) ناظر می‌گردد.
- ۶- لازم است یک دوره ۱۰ روزه برای تمدید فکری به خریداران اعطا شود. زمان آغاز این دوره، روز بعد از امضای قرارداد خرید توسط طرفین می‌باشد.
- ۷- درخواست ابطال قرارداد باید به صورت کتبی و تا روز دهم توسط خریدار ارسال

شود. استفاده از نمابر روش قابل قبولی برای ابطال است.

همچنین در قرارداد خرید باید برای ارسال درخواست ابطال، نشانی ذکر شود.

۸- دریافت هرگونه پیش پرداخت از خریدار در دوره تمدد فکری ممنوع است.

۹- خریدار ملزم به پرداخت هیچ گونه هزینه‌ای برای ابطال در دوره تمدد فکری

نمی‌باشد.

۱۰- چنانچه خریدار در دوره تمدد فکری قرارداد را ابطال نماید، هرگونه توافق مالی

(بدون هیچ گونه هزینه‌ای برای خریدار) خودبه خود ابطال خواهد شد.

۱۱- کلمه «مالکیت» در هیچ جای قرارداد نباید ذکر شود.

۱۲- لازم است یک فهرست جامع از اطلاعات مربوط به خریدار ارائه شود. در غیر این

صورت دوره تمدد فکری به مدت سه ماه تمدید می‌گردد.

۱۳- قرارداد خرید باید به زبان خریدار نوشته شود؛ مشروط بر اینکه زبان مذکور یکی از

زبان‌های مشخص اتحادیه اروپا باشد.

۱۴- خریدار باید علاوه بر مبلغ قرارداد (خرید) مالیات غیرمستقیم (در حال حاضر هفت

درصد) را نیز پرداخت نماید.

۱۵- تمامی خریداران باید ثبت نام شوند. هزینه‌های محضری و ثبت می‌تواند به قیمت

خرید اضافه شود.

۱۶- خریداران امکان برخورداری از حق پرداخت غرامت در صورت عدم پرداخت

هزینه‌های مدیریت خود (شارژ) را دارند.

نکات مهم (کلیدی) برای مالکان:

این بخش از قانون به صورت فوری ناظر بر ساخت تمامی اقامتگاه‌های جدید و از

تاریخ ششم ژانویه سال ۲۰۰۱ ناظر بر همه اقامتگاه‌هایی که از هفتم ژانویه سال ۱۹۹۹

موجود بوده‌اند، می‌باشد:

۱- انجمن (باشگاه) مالکان باید با شرایط زیر تشکیل شود:

- هر مالک به نسبت هر هفته مالکیت، یک رأی خواهد داشت.
 - تصمیم‌های مربوط به تغییر برنامه‌ریزی‌ها با اکثریت دوسوم آرا معتبر خواهند بود.
 - برای سایر تصمیم‌گیری‌ها کسب اکثریت نسبی (۵۰ درصد) کافی است.
- ۲- مالیات باید پرداخت شود.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی