

بررسی ماهیت فقهی و حقوقی بیع زمانی*

صمد حضرتی^۱

دکتر سید محمد تقی علوی^۲

دکتر اسماعیل صغیری^۱

دکتر ناصر مسعودی^۱

چکیده

در عصر معاصر که عصر ارتباطات نام گرفته است تأثیر و تأثر سیستم‌های حقوقی بر یکدیگر امری اجتناب‌ناپذیر است، زیرا پیشرفت صنعت، فن آوری 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 تجربه‌های جدید از جایی به جای دیگر می‌شود. از آن جمله می‌توان به موضوع تایم شیرینگ (Time Sharing) یا بیع زمانی اشاره کرد که در برخی از کشورهای اروپایی نقش مؤثر در جذب سرمایه‌ها و جلوگیری از اتلاف منابع دارد. برخی شرکت‌های ایرانی نیز بدون تعیین ماهیت فقهی و حقوقی، عملاً از آن استفاده می‌نمایند و برای تطبیق فعالیت‌های خود بر مبنای موازین حقوقی و فقهی، از قراردادهایی همچون بیع مشاع، صلح منافع، اجاره و مشارکت استفاده می‌کنند. لذا جهت تبیین خصوصیات و ماهیت فقهی و حقوقی، بیع زمانی مقاله حاضر تدوین گردیده است و تا تصویب قانون خاص می‌توان تحت عنوان ماده ۱۰ قانون مدنی آنرا انجام داد. لیکن برای رفع اختلاف و ایجاد رویه واحد و پاسخگویی به نیاز جامعه و ضروریات عصر حاضر تصویب قانون توسط مراجع قانونگذاری را می‌طلبند.

کلیدواژه‌ها: بیع زمانی، انتقال مالکیت، مالکیت زمانی، عقود نامعین.

* تاریخ دریافت: ۹۴/۷/۵ تاریخ پذیرش: ۹۵/۰۲/۱۵

۱- دانشجوی دکتری رشته حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تبریز، ایران. (hazrati_samad@yahoo.com)

۲- دانشیار گروه حقوق، داحد تبریز، دانشگاه سراسری تبریز، تبریز، ایران. (نویسنده مسئول)

مقدمه

با گسترش تعاملات افراد در عرصه‌های مختلف اجتماعی، گرایش‌های جدیدی در حوزه حقوق ایجاد شده، به تناسب نیازها، نهادهای نوینی در نظام‌های مختلف حقوقی پدید آمده است. یکی از این نهادهای مدرن، بیع زمانی یا همان "Time sharing" است از آنجایی که بیع زمانی پدیده‌ای نوپا و تازه تاسیس در حقوق است. و از رواج آن در حقوق ایران بیش از یک دهه نمی‌گذرد، این نهاد چندان به طور کامل و دقیق توسط اساتید و علمای معاصر حقوق ایران مورد مطالعه و بررسی قرار نگرفته است.

این در حالی است که با پیشرفت روز افزون علم و صنعت در سراسر دنیا و همچنین با توجه به این موضوع که در حال حاضر صنعت توریسم به عنوان یکی از بزرگترین صنایع و تولیدات جهان مطرح است و درآمد قابل ملاحظه‌ای را نصیب صاحبان خود کرده است. به گونه‌ای که تمامی کشورها در حال سرمایه‌گذاری و برنامه‌ریزی در این بخش هستند، یکی از سودآورترین قسمت‌های صنایع توریسم «بیع زمانی» است که در چند سال اخیر رشد زیادی داشته است. بنابراین تلاش در راه گسترش صنعت گردشگری در کشور و همچنین نیاز به گسترش پایاپای گستره حقوق مدنی و بازرگانی ایران با جهان امروز، توجه قانونگذار ما را به تدوین و تصویب قانون مستقلی با این عنوان و مضمون، بیش از پیش ضروری می‌کند، چرا که وظیفه قانونمند کردن فعالیت‌های اجتماعی با سیستم حقوقی است. و از طرف دیگر در حال حاضر که نظام‌های حقوقی متأثر از یکدیگر هستند، انجام این مهم بدون ارزیابی مبانی حقوق داخلی چندان قابل قبول نیست. راه حل صحیح و منطقی در برخورد با یک پدیده جدید یا تأسیس حقوقی ناشناخته که از نظام دیگری به کشور و جامعه ما وارد شده، این است که اولاً: ماهیت و مبنای آن در کشور مبدأ شناخته شود و آثار و نتایج آن مورد بررسی قرار گیرد و ثانیاً: با توجه به ماهیت آثار و احکام آن، مغایرت نداشتن با حقوق داخلی بررسی شود. تا صحت و بطلان و همچنین سازگاری آن با ساختار و فرهنگ جامعه مدنظر قرار گیرد و در فرض تصویب و اجرای آن در حقوق داخلی با بی‌میلی و قانون‌گریزی اشخاص مواجه نشود.

در خصوص تأسیس حقوقی «بیع زمانی» با توجه به وضع فرهنگی مردم ایران و ابعاد روانی مالکیت و احساس دائمی بودن آن به ویژه نسبت به اماکن مسکونی، به نظر می‌رسد که مردم کشور ما استقبال شایان توجهی از این تأسیس مفید نکنند و به جای مفهوم مالکیت، نوعی اجاره منافع به ذهن ایشان ظهور کند. حال آنکه در برخی کشورهای صنعتی به ویژه در املاک تفریحی و ویلایی عقد «بیع زمانی» کاربرد مفید دارد. افزون بر آن، به نظر نمی‌رسد که استفاده از این نهاد، مختص گردشگری باشد بلکه در سایر حوزه‌های مالکانه نیز می‌تواند مورد بهره‌برداری قرار گیرد بدیهی است در مواردی که استفاده برای اقامت نباشد، قضیه از لحاظ حقوقی پیچیده‌تر خواهد بود اما بی‌تردید در مورد استفاده از ماشین‌آلات یا برخی تجهیزات گران قیمت مثل قایق‌های گردشگری و تفریحی و سفینه‌های فضایی، می‌توان به این نهاد توجه ویژه داشت. وضع قانون خاص و مسائل مربوط به نهاد «بیع زمانی» موجب خواهد شد که نظرات معارض بروز نکند و انسجام خاصی در عمل ایجاد شود. و از آنجا که تأسیس مزبور در برخی از نقاط ایران عملاً رایج شده، حقوق و تکالیف طرفین قرارداد بیع زمانی، در چارچوب قراردادی معتبر قابل بررسی می‌باشد از سوی دیگر با عنایت به این نکته که قوانین مصوب در کشور ما باید مطابق با موازین شرعی و فقهی باشد. کوشش فقهای معاصر برای تطبیق این پدیده نو و بدیع با قواعد فقهی و اسلامی نیز مد نظر است چرا که لازمه کارایی قواعد اسلامی، پویایی آنها در جهت تأمین نیازهای امروزی جامعه مسلمانان و حکومت اسلامی است و مقایسه تطبیقی آن با حقوق سایر کشورها بویژه کشورهایی که دارای نظام حقوقی کامن‌لا می‌باشد از جمله آمریکا، انگلیس و اسپانیا که از پیشگامان این نهاد حقوقی هستند می‌تواند زمینه اجرای آن را بهتر فراهم نماید.

در حقوق ایران بیع زمانی، هیچ‌گاه بدون مالک باقی نمی‌ماند و حتی پس از فوت مالکان به ورثه آنها منتقل می‌شود و مالک حق همه گونه تصرف و انتفاعی را دارد مگر تصرفی که منافعی با حقوق دیگر مالکان باشد و از طرف دیگر هر کدام

حق اقامه دعوی علیه یکدیگر در صورت بروز اختلاف نیز دارند. و همچنین هزینه نگهداری و تعمیرات آن تابع قرارداد طرفین می‌باشد.

بررسی علمی جایگاه این قرارداد در نظام فقه امامیه و حقوق ایران مستلزم یافتن مفاهیمی مشترک و آشنا با این نظام گران سنگ می‌باشد این مفاهیم را هم در مرحله امکان و ثبوت که نتیجه و ثمره به دست آمده از این قرارداد است می‌بایست جستجو کرد. و هم در مرحله اثبات که راه رسیدن به آن مفهوم ثبوتی است. بنابراین این مقاله به دنبال بررسی امکان وقوع بیع زمانی در فقه و حقوق دلایل نفی و اثبات آن و همچنین بررسی ماهیت حقوقی بیع زمانی می‌باشد.

بخش اول: ماهیت حقوقی بیع زمانی در حقوق ایران

از آن جایی که در حقوق ایران قانون خاصی در خصوص تنظیم روابط متعاملین در بیع زمانی وجود ندارد؛ همواره حقوقدانان و تحلیل‌گران مسائل حقوقی در برخورد با این پدیده نوظهور اختلاف نظرهای فراوانی را ایجاد نمودند ولی آنچه مسلم است؛ با مراجعه به قرارداد و به کار بردن تکنیک‌های تفسیر قرارداد می‌توان به اراده واقعی متعاقدین رسید و بر اساس اراده آن‌ها، قرارداد منعقد را توصیف نمود؛ لذا مادامی که بیع زمانی در قالب مقررات خاص و مدون از سوی مقنن شناسایی نشود چاره‌ای نیست جز آن که با تفسیر موردی قراردادها در این زمینه در خصوص آن‌ها اظهار نظر گردد.

به نظر می‌رسد که قراردادهای بیع زمانی به شرحی که بیان خواهد شد از لحاظ مبانی حقوقی توجیه پذیر می‌باشند. قرارداد بیع زمانی یک نوع و شکل خاص از قرارداد است که سابقه‌ای در حقوق ما نداشته است؛ مادام که جهت تنظیم روابط متعاقدین قواعد و مقررات خاصی وضع نشود چاره‌ای جز تحمل تشتت آرا و تحلیل اختلاف نظرها وجود ندارد.

مبحث اول: مبانی صحت قرارداد بیع زمانی

آنچه مسلم است؛ قراردادهای بیع زمانی بنابر مطالب معنونه، از لحاظ قانونی و شرعی قابل توجیه بوده و به شرح ذیل جهات و مبانی صحت قرارداد بیع زمانی را بررسی خواهیم کرد.

گفتار اول: اصل آزادی قراردادها

انسان‌ها در انجام اعمال حقوقی آزاد هستند؛ لذا این قصد و رضایت افراد است که سر منشاء انعقاد قراردادهاست به بیان دیگر می‌توان گفت، اصل آزادی قراردادها همان حاکمیت اراده در اعمال حقوقی است. این اصل در ماده ۱۰ قانون مدنی ایران منعکس شده است و تنها محدودیت برای آن از سوی قانون‌گذار عدم مخالفت صریح با قانون می‌باشد. این ماده مقرر می‌دارد: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.»

این ماده حاوی اصل آزادی قراردادها است و به حکومت اراده نیز دامنه گسترده‌ای می‌بخشد و آن را از حصار عقود معین خارج می‌کند (ابراهیمی ترکمان، ابوذر، بررسی ماهیت و اعتبار قراردادهای انتقال بیع زمانی، <http://attorneyatlaw.pib.ir>، ۱۳۸۸/۴/۱۳).

مقصود از عبارت «صریح قانون» در این ماده تایید اصل مباح بودن قراردادها است و کنایه از این که در منع قانونگذار تردید نباشد و گرنه قرارداد مخالف روح قانون نیز باطل است (کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظام کنونی، ص ۳۲).
نهی قانونگذار در صورتی دلالت بر فساد عقد می‌کند که ناظر به یکی از ارکان و شرایط صحت آن باشد یا اثر معامله را نفی کند.

بنابراین، برابر اصل آزادی قراردادها و ماده ۱۰ قانون مدنی، انعقاد قرارداد بیع زمانی توجیه قانونی دارد و مغایر با قانون نیست.

گفتار دوم: اصل حاکمیت اراده

حاکمیت اراده در معنای وسیع‌تر از اقتدار و سلطه بر انعقاد هرگونه قرارداد به کار می‌رود. آن‌گاه که گفته می‌شود اراده انسان بر اموال و اعمال خودش حاکم است؛ به این معنا است که وی می‌تواند این اراده را از طریق انعقاد قرارداد، استفاده نکردن و یا حتی از بین بردن آن بی‌آن که منفعتی در پی داشته باشد اعمال کند. به نظر می‌رسد ماده ۱۹۱ قانون مدنی که عقد را محقق می‌داند به قصد انشا بیانگر همین اصل مهم حاکمیت اراده است. مضافاً بر این که در قراردادها باید به اراده‌های متعاقدین توجه کرد؛ زیرا علت و اساس پیدایش قرارداد همان اراده‌ها می‌باشد تا اراده بایع برای فروش مبیع و اراده خریدار برای خرید مبیع و پرداخت ثمن نباشد، عقد بیع شکل نمی‌گیرد. وقتی که اراده عامل اصلی و ذاتی به وجود آمدن عقد می‌باشد؛ طبعاً بر قراردادی که خود آن را ایجاد کرده است؛ سلطه و حکومت دارد.

در خصوص بیع زمانی اراده‌های دو طرف این قرارداد را ایجاد کرده است و چون مغایر و مخالف با قانون نیست و اصل هم بر اباحه قراردادها می‌باشد؛ فلذا این معامله محترم و مشروع تلقی می‌گردد.

گفتار سوم: قاعده تسلیط

«الناس مسلطون علی اموالهم» حدیث نبوی مذکور را علامه مجلسی (ره) در بحار الانوار نقل کرده است و مرحوم مراغه‌ای در کتاب عنوان آورده است. قاعده تسلیط موید این مطلب است که مالک حق همه گونه انتفاع اعم از کیفی و کمی، ناقله، استیفایی یا اصلاحی را در مایملک خود دارد، البته همان طور که قبلاً بیان شد اعمال حق مالکیت باید به نحوی باشد که موجب اضرار به غیر نگردد. (ماده ۱۳۲ قانون مدنی: «کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضییع همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد»).

نتیجه این که قراردادهای بیع زمانی اگر دارای تمام اوصاف و شرایط ذاتی و بین‌المللی خود باشد؛ یک قراردادی خاص با اوصافی ویژه است. علاوه بر اصول و قواعد بیان شده در توجیه قرارداد بیع زمانی، برابر ماده ۲۲۳ قانون مدنی که اصل را بر صحت عقود و تعهدات قرار داده است و اصل ۴۷ قانون اساسی تردیدی در صحت این عقود وجود ندارد.

گفتار چهارم: بنای عقلاء و ضرورت اجتماعی

در فرض حاضر، حفظ حالت اشتراک در عین و منافع و بهره‌مندی از مزایای شرکت و در عین حال، استفاده‌ی استقلالی از مال بر پایه‌ی تسهیم، شائبه‌ی غرر و کینه و منازعه‌ی احتمالی وجود ندارد. پیشرفت روز افزون تکنولوژی و دانش بشری و تعالی سطح آگاه عمومی در جهان از یک سوء و تأثیر پدیده‌های نوین در درون جوامع مختلف در راستای ظهور جهانی شدن از سوی دیگر باعث شده است که جامعه‌ی ما نیز از تحولات و تأثیرات آن مصون نمانده و از رسوخ پدیده‌هایی که بنابه ضرورت در سایر جوامع حادث شده‌اند، در امان نماند؛ «چون تأسیسات حقوقی، برخاسته از نیازهای بشری و تحولات اجتماعی هستند» و نیازهای بشری در همه جای جهان تقریباً یکسان است.

برای تاجری که می‌خواهد موقع خاصی از سال را در کشور مشخصی اقامت نموده و به تجارت بپردازد، بهترین گزینه، بیع زمانی یکی از هتل‌هاست تا اطمینان حاصل نماید که در موقع مشخص سال، برای اقامت وی، محلی مهیا می‌باشد. همین امر در مورد کسی که به جهت امورات شخصی یا زیارت و یا هر امر دیگر، از نقطه‌ی خاصی در کشور به نقطه‌ی دیگر عزیمت می‌کند، صادق است.

صرف نظر از راحتی استفاده کنندگان از این تأسیسات حقوقی، مزایای دیگری از قبیل استفاده‌ی بهینه از فرصت‌ها و امکانات، ترویج جهانگردی و ایرانگردی و غیره وجود دارند که بنای عقلاء نمی‌تواند به راحتی از آن صرف نظر نماید.

بنای عقلاء جمیع ملل در تمام اعصار، اعم از متدینین و غیره، یک اصل حقوقی است و شارع مقدس نیز از این حیث با عقلاء متحد المسلك است؛ زیرا خود، رئیس العقلاء می باشد.

گفتار پنجم: عرف

در کشور ایران، لاقلاً در زمینهای کشاورزی از سالیان دور، استفاده‌ی زمانی از آب نهر، رایج بوده و در حال حاضر نیز در روستاها این امر رواج دارد. هتلداری با این روش نیز در چند منطقه‌ی ایران در حال رواج می باشد. که این امر به دنبال تصویب آئین نامه‌ی در این خصوص در حال تحقق است.

رواج بیع زمانی در کشورهای خارجی چشمگیرتر است که این امر را به راحتی با نوشتن واژه‌ی **Time-sharing** بر صفحه‌ی جستجوگر اینترنت و ملاحظه‌ی پیام‌های بسیار زیاد ارسالی از گروه‌های استفاده کننده از تایم شر، می توان دریافت.

بدیهی است در صورت زیان بار بودن چنین اقدامی، عرف آن را نمی پذیرفت و تا این حد، مقبولیت و رواج پیدا نمی کرد.

گفتار ششم: قانون

امکان تحدید مالکیت به قید زمان در صلح موقت منافع و اجاره، حجتی است قانونی بر امکان تقیید نهاد مالکیت با زمان. ماده‌ی ۴۶۸ قانون مدنی مقرر می دارد: « در اجاره‌ی اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.» و ماده‌ی ۷۵۸ آن قانون اجازه‌ی استحصال نتیجه‌ی تمامی عقود، از جمله عقد اجاره را در قالب عقد صلح اعطاء کرده است.

در عقد اجاره، عدم تعیین مدت و زمان برای مالکیت مستأجر نسبت به منافع، ضمانت اجرای «بطلان» را در پی دارد و در عقد صلح منافع، هر چند مستفاد از ماده‌ی ۷۵۸ قانون یاد شده، تعیین مدت، شرط صحت عقد نیست و فقط در صلح ابدی منافع با حفظ عین، «مالیت عین» با اشکال روبرو بوده و وضعیت حقوقی عقد مردد می گردد، مع الوصف، با عنایت به قبول تقیید و توقیت مالکیت در این عقود، امکان تحدید مالکیت به زمان، از مشروعیت قانونی برخوردار است و باید پذیرفت که قوانین ایران، نه تنها مالکیت را به عنصر دوام مقید نکرده است؛ بلکه در مواردی همچون مواد ۵۱، ۴۶۸، ۵۰۸ و ۵۱۴ قانون مدنی، توقیت آن را تجویز و حتی در برخی موارد ضروری اعلام نموده است.

گفتار هفتم: دکترین حقوقی

اندیشمندان حقوق، از وصف دوام مالکیت و زمان بندی آن، بحث چندانی نکرده‌اند و عموماً به صورت سطحی به اختصار، به لزوم دوام مالکیت - بدون بیان دلیل - اشاره نموده اند.

پس از پیدایش پدیده‌ی نو ظهور بیع زمانی، اندک حقوقدانانی که آن را مورد بحث قرار داده‌اند، سعی در توجیه مشروعیت آن داشته اند.

پیرو استعلامی هم که از اداره‌ی کل حقوقی و تدوین قوه‌ی قضائیه به عمل آمده است، ضمن رد اشکال بیع زمانی، تعیین آن را منوط به تصویب قانون توسط قوه‌ی مقننه نموده است. ضمن این که تعدادی از حقوقدانان، مفاد بعضی از قوانین فعلی را دلیل بر قبول تملیک زمانی می دانند (جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دائرة المعارف حقوق مدنی و تجارت، جلد اول، ۱۳۵۷، ص ۱۰۸۵۲)

گفتار هشتم: اخلاق حسنه

در تعریف اخلاق حسنه و تعیین ملاک و معیار تشخیص آن، بین نویسندگان اختلاف نظر وجود دارد اما در قلمروی حقوق موضوعه باید گفت با توجه به رواج دین مبین اسلام در میان اکثریت قاطع مردم و نفوذ عقاید مذهبی در آداب و رسوم و اخلاق جامعه، ملاک تشخیص اخلاق حسنه، موازین اخلاق اسلامی است و در صورت تردید یا مشخص نبودن

موازین اخلاقی مذکور، بایستی به عرف افراد متقی و پارسای جامعه رجوع نمود و تشخیص مخالفت یا عدم مخالفت قرارداد با اخلاق حسنه به عهده‌ی دادرس دادگاه است (حائری، مسعود، مبانی فقهی اصل آزادی قراردادهای و تحلیلی از ماده ۱۰ قانون مدنی، ۱۳۷۰، ص ۱۴۰).

با عنایت به توضیحات مختصری که ارائه گردید، به نظر نمی‌رسد که تقیید مالکیت با هیچ‌یک از این موانع روبرو گردد؛ چرا که قوانین موضوعه و الزامات شارع مقدس، این چنین قراردادهایی را منع ننموده است و موجب اخلال در امور اداری، اقتصادی و سیاسی جامعه نمی‌گردد و مغایر با موازین اخلاق اسلامی هم نمی‌باشد.

مبحث دوم: اوصاف بیع زمانی

در این بخش به بیان اوصاف بیع زمانی می‌پردازیم.

گفتار اول: لزوم یا جواز قرارداد بیع زمانی

برای یافتن پاسخ این سؤال که قرارداد بیع زمانی لازم یا جایز است ابتدا به ذکر مقدمه‌ای می‌پردازیم. در خصوص جایز و لازم بودن قراردادهای بیع زمانی باید سیره و سنتی که در این زمینه وجود دارد کنار گذاشته شود و روش دیگری که جوابگوی نیازهای امروز بشری باشد، یافت. در همین خصوص از جانب نظریه پردازان، دکتربین جدیدی مطرح گردیده که در نوع خود قابل تامل است. بر طبق این نظر برای تشخیص لازم و جایز بودن باید به مصلحت کامنه در عقود توجه نمود. مصلحت کامنه، مصلحتی است که طبع یا نهاد اقتضاء آن مصلحت را دارد به طوری که عاقد محال است بدون آن مصلحت، اقدام به انعقاد عقد نماید. برای مصلحت کامنه دو عنصر وجود دارد:

۱- نهاد عقد اقتضای آن مصلحت را داشته باشد.

۲- مصلحت، نوعی باشد یعنی اختصاص به مورد خاص نداشته باشد. (محمدجعفر جعفری لنگرودی، فلسفه حقوق مدنی، چاپ اول، (تهران: گنج دانش، ۱۳۸۰)، ج ۲، ش ۴۳۷، ص ۲۸۱).

مصلحت زیر بنای عقد است اگر به گونه‌ای باشد که عاقدین را وابسته به مدلول عقد کند به گونه‌ای که ملتزم به مفاد آن باشند، آن عقد لازم خواهد بود حتی اگر خیار در عقد وجود داشته باشد چون جعل خیار با لزوم عقد منافات ندارد بلکه مبین شکل لزوم عقد خیار است. از طرف دیگر جایز و لازم بودن عقود با قانون است که به طور صریح یا ضمنی اعلام می‌نماید. (پیشین، ش ۴۴۰، ص ۲۸۴). اما امروزه باید به عهده طرفین عقد واگذار شود تا آنها بتوانند بنابر مصلحت و با اراده و توافق یکدیگر تصمیم‌گیری کنند. (پرویز نوین، «بیع زمانی»، www.aftab.ir/articles/social/law، ص ۶).

به نظر می‌رسد قرارداد بیع زمانی عقدی لازم است چون اصل اولیه در همه قراردادهای اصاله اللزوم است که در ماده ۲۱۹ قانون مدنی^۱ پس اصل، لزوم قراردادهای است و جایز بودن استثناء بر اصل است که نیاز به تصریح دارد و در مورد سکوت یا شک باید حمل بر لزوم کرد. (ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادهای، چاپ دوم، تهران، سهامی انتشار، ۱۳۷۱، ج ۳، ش ۶۰۱، همو، مقدمه علم حقوق، ص ۲۸۸).

گفتار دوم: تملیکی یا عهده‌ی بودن قرارداد بیع زمانی

عقد را به اعتبار اثر آن به دو قسم تملیکی و عهده‌ی تقسیم نموده‌اند. عقد تملیکی عقدی است که نتیجه مستقیم آن انتقال مالکیت باشد و عقد عهده‌ی، عقدی است که سبب ایجاد و انتقال تعهد یا سقوط آن باشد. به نظر می‌رسد اثر مستقیم قرارداد بیع زمانی، انتقال مالکیت است چون به موجب آن شخصی مالکیت عین یا منفعت را برای مدتی مشخص به دیگری منتقل می‌نماید پس می‌توان آن را از عقود تملیکی دانست البته ممکن است این فکر به ذهن متبادر شود که عقد تملیکی،

۱- (ماده ۲۱۹ مقرر می‌دارد: «عقدی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود.») بدان اشاره شده است.

نوعی از عقد عهده‌ای است چون در عقد تملیکی تعهد به انتقال، فوری اجرا می‌شود پس می‌توان قرارداد بیع زمانی را عقد عهده‌ای نیز دانست چون مالک عین، تعهد به انتقال مالکیت می‌کند. پاسخی که می‌توان به این عده داد این است که اختلاط عقود تملیکی و عهده‌ای به دلیل تعبیری است که ماده ۱۸۳ قانون مدنی^۱ از عقد کرده است فقها پذیرفته‌اند که اراده به تنهایی می‌تواند مالکیت را به طور مستقیم انتقال دهد و نیاز به توسل به تعهد نیست و بر فرض اینکه عقد تملیکی، تعهد باشد این اثر ویژه، اهمیت نظری و عملی لازم را برای تقسیم قراردادها دارد. (به نقل از ناصر کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی (اعمال حقوقی)، ص ۳۵).

گفتار سوم: معوض یا غیر معوض بودن قرارداد بیع زمانی

برای پاسخ به این سوال ابتدا عقد معوض و غیر معوض را تعریف می‌کنیم. عقد معوض عقدی است که هر یک از دو طرف، در برابر مالی که می‌دهد، مالی را برای خود تحصیل می‌کند. (پیشین، ص ۲۸). در مقابل آن عقد مجانی است که بدین معنا است که انتقال مال فقط از یک طرف و به نفع دیگری صورت می‌گیرد. (محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ش ۳۶۷۱، ص ۴۶۰).

در عقود معوض ما با این عبارت که «وجود عوض مقتضای ذات عقد است» مواجه می‌شویم. این عبارت بدین معنا است که اگر عین در برابر عوضی نباشد آن عقد باطل است. در قرارداد بیع زمانی آنچه بین اشخاص متداول است این است که تملیک عین و انتقال آن به شخص دیگر در مقابل عوض است اما باید به این نکته توجه کرد که آیا این خصوصیت جزء ذات و مقتضای قرارداد بیع زمانی است یا نه؟ اگر جزء ذات آن باشد قراردادی که به صورت غیر معوض تشکیل شود باید آن را باطل قلمداد کرد. اما اگر جزء ذات قرارداد نباشد و مالکی در حال سلامت روحی و جسمی و با رضایت خود و بدون اکراه ملک خود را به صورت زمان‌بندی شده به دیگری منتقل نماید و این انتقال بدون عوض باشد قرارداد بیع زمانی صحیح و نافذ خواهد بود. به نظر می‌رسد که با توجه به اینکه این قراردادها ذیل ماده ۱۰ قانون مدنی قرار می‌گیرند و افراد در انعقاد آنها آزاد هستند و می‌توانند با توافق، قرارداد را به هر نحو که مایل باشند منعقد نمایند. پس می‌توانند به صورت غیر معوض منعقد شوند بدون اینکه در ماهیت آن دچار اشکال و ابهام شود پس قرارداد بیع زمانی نسبت به عوض بلا اقتضاء است.

گفتار چهارم: مدنی یا تجاری بودن قرارداد بیع زمانی

برای تشخیص اینکه قرارداد بیع زمانی در زمره‌ی قراردادهای مدنی یا تجاری قرار می‌گیرد، لازم است به تعریف این دو قرارداد پردازیم. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی قراردادهای مدنی را اینگونه تعریف کرده است: «اگر طرفین عقد اشخاص حقیقی یا اشخاص حقوقی خصوصی باشند قرارداد را باید مدنی تلقی کرد در غیر اینصورت قرارداد تجاری تلقی می‌شود.» (محمد جعفر جعفری لنگرودی، پیشین، ش ۴۲۲۹، ص ۵۳۳). برای روشن شدن معنای قرارداد مدنی ابتدا به تعریف دو واژه‌ی اشخاص حقیقی و اشخاص حقوقی خصوصی می‌پردازیم. به افراد انسانی که موضوع حق و تکلیف قرار می‌گیرند شخص حقیقی یا طبیعی می‌گویند. (سیدحسین صفائی، سید مرتضی قاسم زاده، اشخاص و محجورین، چاپ دهم، تهران: سمت، ۱۳۸۴، ص ۶). در مقابل شخص حقیقی، شخص حقوقی قرار دارد. شخص حقوقی زمانی به وجود می‌آید که دسته‌ای از افراد که دارای منافع و فعالیت مشترک هستند در کنار هم قرار بگیرند. (پیشین، ص ۱۴۷). اشخاص حقوقی به دو دسته اشخاص حقوقی عمومی و اشخاص حقوقی خصوصی تقسیم می‌شوند. آنچه در اینجا مورد بحث ما است، اشخاص حقوقی خصوصی هستند که به دو گروه شرکت‌های تجاری و موسسات غیر تجاری تقسیم می‌شوند. (ربیع اسکینی، حقوق تجارت، چاپ پنجم، تهران: سمت، ۱۳۸۶، ص ۱۱۲). حال باید دید شرکت‌های فعال در این رابطه جزء شرکت‌های تجاری محسوب می‌شوند یا موسسات غیر تجاری؟

۱- ماده ۱۸۳ قانون مدنی «عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد به امر می‌نمایند و مورد قبول آنها باشد.»

مؤسسات غیر تجاری، موسساتی هستند که به نام انجمن کانون و امثال آنها تشکیل می‌شوند و ممکن است به ثبت برسند یا نه. ملاک مهم در مورد مؤسسات غیر تجاری این است که باید موضوع موسسه عمل غیر تجاری مانند فعالیت‌های ورزشی، هنری، ادبی و مذهبی باشد اعم از این که مؤسسات قصد انتفاع داشته باشند یا نه. (محمد دمیرچیلی، علی حاتمی، محسن قرائی، قانون تجارت در نظم حقوقی کنونی، چاپ چهارم، تهران، میثاق عدالت ۱۳۸۴، ص ۹۳۴). در مورد شرکت‌های تجاری باید گفت که قانون تجارت ایران، تعریفی از شرکت تجاری ارائه نموده است. فقط در ماده ۲۰ ق، ت به شمارش اقسام مختلف شرکت تجاری پرداخته است. در این زمینه حقوقدانان تعاریف مختلفی ارائه نموده‌اند. به عقیده دکتر ستوده تهرانی، «شرکت تجاری اصولاً عبارت است از این که چند نفر مالی را برای تجارت و استفاده از منابع آن در میان گذارند». (حسن ستوده تهرانی، حقوق تجارت، چاپ هشتم، (تهران: نشر دادگستر، ۱۳۸۳)، ج ۱، ص ۱۹۲). دکتر اسکینی شرکت تجاری را چنین تعریف کرده است: «شرکت تجاری قراردادی است که به موجب آن یک یا چند نفر توافق می‌کنند سرمایه‌ی مستقلی را که از جمع آورده‌های آنها تشکیل می‌شود، ایجاد کنند و به موسسه‌ای که برای انجام مقصود خاصی تشکیل می‌گردد، اختصاص دهند و در منافع و زبان‌های احتمالی حاصل از به کارگیری سرمایه سهم باشند». (ریبعا اسکینی، حقوق تجارت، ج ۱، ص ۱۷). مع الوصف با توضیحات ارائه شده از دو مفهوم فوق و همچنین با توجه به آنچه در جامعه کنونی مرسوم است به این نتیجه دست می‌یابیم که شرکت‌هایی که به انجام فعالیت‌های مرتبط با بیع زمانی مبادرت می‌ورزند، مؤسسات غیر تجاری نیستند و باید آنها را در زمره‌ی شرکت‌های تجاری قرار داد و همچنین با توجه به ماده ۳ قانون تجارت که کلیه معاملات شرکت‌های تجاری را به اعتبار تاجر بودن متعاملین یا یکی از آنها در زمره معاملات تجاری قرار داده می‌توان قراردادهایی را که در این زمینه منعقد می‌شود، را قرارداد تجاری تلقی نمود.

سوال دیگری که ممکن است ذهن خواننده را معطوف خود کند این است که شرکت‌های بیع زمانی جزء کدام یک از اقسام شرکت‌های تجاری قرار می‌گیرند؟ در پاسخ به این سوال می‌توان گفت در حال حاضر شرکت‌هایی که در این عرصه فعالیت دارند میزان آورده‌ی شرکا را به سهام در خواهند آورد و به محض تشکیل شرکت بیع زمانی، رابطه‌ی مالکیت بین شرکا و آورده قطع می‌گردد و آورده تماماً به تملک شرکت بیع زمانی در می‌آید و صاحبان سهام می‌توانند سهام خود را به دیگران منتقل کنند یا با سهام شرکت‌های مشابه مبادله کنند، بدون اینکه نقل و انتقال و مبادله به عین مالک یا منافع آن مرتبط شود و به همین جهت این انتقالات و مبادلات می‌تواند در عرصه‌ی بین‌المللی نیز، به آسانی انجام شود، در قانون تجارت تنها شرکتی که آورده‌ی شرکا را به سهام تقسیم می‌کند، شرکت سهامی است، پس می‌توان جهت استقرار بیع زمانی، از قالب شرکت سهامی استفاده نمود.

گفتار پنجم: رضایی یا تشریفاتی بودن قرارداد بیع زمانی

برای تشخیص رضایی یا تشریفاتی بودن لازم است ابتدا این دو واژه را تعریف نماییم. عقد رضایی عقده‌ای است که با تراضی طرفین واقع می‌شود و نیاز به تشریفات خاصی ندارد در مقابل عقد رضایی، عقد تشریفاتی است که علاوه بر تراضی طرفین باید همراه با تشریفات و واژه‌های خاص باشد. (ناصر کاتوزیان، پیشین، صص ۳۶-۳۷). در حقوق ما اصل این است که عقد با توافق دو اراده واقع می‌شود که هم رکن لازم برای انعقاد قرارداد و هم رکن کافی برای آن است که از این اصل به «اصل رضای بودن عقود» تعبیر می‌شود. پس در هر جا نسبت به لزوم تشریفات یا وجود شرطی شک شود باید بنا را با رضایی بودن عقود گذاشت و تشریفاتی بودن استثناء است که نیاز به تصریح دارد مانند تبصره ۲ ماده ۱۹ ق. ر. م. م. مصوب ۱۳۵۶ که مقرر می‌دارد: «حق کسب با پیشه یا تجارت به مستاجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستاجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود». پس به نظر می‌رسد که چون در تنظیم قرارداد بیع زمانی تشریفات خاصی لازم نیست و در زمره‌ی عقود رضایی قرار می‌گیرد.

گفتار ششم: طولی بودن مالکیت‌ها در بیع زمانی

در قرارداد بیع زمانی، با انقضاء مالکیت هر مالک، مالکیت دیگری آغاز می‌گردد و مال در هیچ دوره‌ی زمانی بدون مالک باقی نمی‌ماند. برخلاف حالت اشاعه، که مالکیت مالکان به نحو عرضی است و در آن واحد همه شریکان مالک مال محسوب می‌شوند در قرارداد بیع زمانی، رابطه مالکان در طول هم قرار دارد بدین معنا که ملک در هر زمان دارای یک مالک است و مالکیت مالکان با یکدیگر دچار تداخل نمی‌شوند.

مبحث سوم: بررسی مشروعیت فقهی بیع زمانی

فقه‌های امامیه به صورت مستقل به تحلیلی پیرامون عناصر مالکیت نپرداخته‌اند و بررسی همه جانبه‌ای از آن ارائه نداده‌اند و در کتاب‌های فقهی بیشتر در مورد تعلق مالکیت واقعی و حقیقی به خداوند، احترام مالکیت خصوصی مشروع و مسائلی از این دست سخن به میان آمده است. سیستم حقوقی اسلام مانند سیستم حقوقی رم است و در آن اعتقاد بر دوام مالکیت است. اکثریت نیز طبیعت و ذات مالکیت را با موقتی بودن ناسازگار می‌دانند. (کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، ش ۱۰۸، ص ۱۰۴- سنه‌وری، الوسیط، ج ۸، ش ۳۲۹، صص ۵۳۴-۵۳۵) اما بعضی از فقها نیز سعی کرده‌اند بیع زمانی را تقویت کنند. (لنگرودی، همان) بنابراین در ذیل به بررسی نمونه‌های از بیع زمانی در کلام فقها می‌پردازیم.

الف- بیع و صلح زمانی

سید کاظم طباطبایی یزدی هر چند به طور اختصار، به صحبت پیرامون مالکیت در قید زمان پرداخته و فرموده: "...و اما اذا قید بمدة صریحاً بأن قال: "بعثک الی یوم کذا او صالحتک الی زمان کذا" بطل و هذا لایستلزم بطلان ما اذا قال: " بشرط ان یکون لفلان فی زمان کذا." "... و اما اگر صریحاً مقید به مدت شود به اینکه بگوید: " فروختم به توتا فلان روزیا صلح کردم به تو تا فلان زمان" این باطل است و این امر مستلزم بطلان این نیست اگر بگوید: " به شرط اینکه تا فلان زمان برای فلانی باشد." (طباطبایی یزدی، سید کاظم، سوال و جواب (استفتائات و آرا)، به اهتمام سید مصطفی محقق داماد، سید محمد مدنی بجزستانی و سید حسن وحدتی بشیری، ص ۲۴۶، س ۳۹۲)

"آنچه که از عبارات ایشان مستفاد می‌گردد، این است که، هرگاه ضمن عقد بیع یا صلح، با بیع یا مصالح بگوید که مورد بیع یا صلح را تا فلان مدت واگذار نمودم که از آن مدت به بعد، مالکیت، مجدداً به خودم برگردد، این صحیح نیست. ولی اگر بگوید که این را فروختم یا مصالحه نمودم، به شرط اینکه در فلان مدت از آن دیگری باشد، صحیح است." (اشرفی، همان، ص ۸۷).

ب- وقف مؤبد با شرط زمانبندی در انتفاع

"اگر تملیک عین، مقید به بقا و دوام آن بوده، به طوری که قابل نقل و انتقال نباشد، وقف خواهد بود." (اشرفی، همان، ص ۸۷) مقتضای وقف این است که ملک، غیرمتحرک بماند و امکان نقل و انتقال آن نباشد. (الوقف: عقد ثمرته تحبیس الأصل و الإطلاق المنفعه- محقق حلی، شرایع الاسلام فی مسائل الحلال والحرام، ج ۲، ص ۱۶۵- و نیز گفته‌اند: " و هو تحبیس الأصل ای جعله حاله لایجوز التصرف فیه شرعاً علی وجه ناقل له عن الملک إلا ما استثنی... و اطلاق المنفعه" - (شهید ثانی، زین الدین بن علی بن احمد عاملی، الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة، ج ۳، ص ۱۶۳) و اگر به مدتی معین مقید و محدود شود، وقف نخواهد بود بلکه حبس است. گذشته از این مطالب، در وقف، مالکیت به موقوف علیهم انتقال داده نمی‌شود بلکه در این مورد، عین موقوفه محبوس شده و منافع آن آزاد می‌شود و حقوق دانان در رابطه با آن گفته‌اند: تنها در وقف عین از مالکیت جدا می‌شود و فک مالکیت صورت می‌گیرد (کاتوزیان، ناصر، همان، ش ۲۲۳، ص ۲۱۱).

دیگر اینکه، دوام از شرایط اساسی صحت وقف می‌باشد (فی شرایط الوقف و هی اربعه: الدوام والتنجیز والإقباض و اخراجه

عن نفسه، فلو قرن بمدة، بطل" - "در شرایط وقف که چهار چیز است: دوام، تنجیز، اقباض و خارج کردن از ملکیت شخص، پس اگر به مدت مقرون شود، باطل است" (محقق حلی، همان، ص ۱۷۰).

به طور کلی آنان که به صحت و درستی وقف زمانی اعتقاد دارند دو دلیل برای آن در نظر دارند: ۱- وقف، در واقع نوعی تملیک و صدقه به شمار می‌آید و نباید از احسان جلوگیری کرد. ۲- در مورد تخصیص و غیر آن، اختیار با مالک است. به نظر برخی تصور بیع زمانی در زمینه‌ی وقف محال نیست مثلاً بنا بر نظریه‌ی کسانی که وقف منجر به تملیک موقوفه به موقوف علیهم می‌شود، این تملیک موقت است که بعد از انقراض آنها به خود واقف یا جانشین او باز می‌گردد (اشرفی، همان، ص ۸۸، زیرنویس و ص ۸۹).

ج- صلح مشروط به حق فسخ موقت

در این رابطه سوالی را از کتاب مجموعه استفتائات و آرای سید کاظم طباطبایی یزدی بررسی می‌کنیم: "سوال: هرگاه زید اموالی مصالحه کند به دونفر برادر از نبره‌های خود، و اختیار برای خود قرار دهد تا مدت معینی، و شرط کند در ضمن عقد صلح که هریک از این دو برادر فوت شدند، سهم او مال دیگری باشد. این شرط صحیح و ممضی است یا فاسد و مفسد؟"

جواب: هرگاه مصالحه‌ی مزبور واقع شده است با آن دو یا با ولی یا وکیل آن دو در یک عقد که هر دو مصالحه‌ی کذائیه را قبول کرده اند، یا آنکه عقد با هریک جدا از دیگری بوده، و لکن آن دیگری نیز قبول شرط کرده باشد، بعید نیست صحت شرط مذکور چون اظهار صحت شرط نتیجه است و مخالف شرع بودن آن نیز از باب اینکه منافی با ادله‌ی ارث است، معلوم نیست، زیرا که مورث، مالک مال کذائی شده است که قاصر از انتقال به وارث است، نظیر ملکیت طبقات وقف. (طباطبایی یزدی، سید کاظم، همان (سوال و جواب)). از سخن ایشان چنین برداشت می‌شود که ایشان زمان بندی مالکیت را قبول دارند.

گفتار اول: ادله‌ مشروعی بیع زمانی بر اساس کتاب، سنت و روایت

الف- کتاب

در این مورد باید گفت عمومات ادله‌ی "یا ایها الذین آمنوا أوفوا بالعقود"

(الحسین بن سعید، عن النضر بن سويد، عن عبد الله بن سنان، عن أبي عبد الله عليه السلام قال: «المسلمون عند شروطهم، إلا كل شرط خالف كتاب الله عزّ وجلّ، فلا يجوز») (بجنوردی، حسن بن آقا بزرگ موسوی، القواعد الفقهیه، ج ۳، ص ۲۴۹، قاعدة المؤمنون عند شروطهم «۱» و من القواعد الفقهیه المشهوره قاعدة «المؤمنون عند شروطهم»). - طوسی، ابو جعفر محمد بن حسن، تهذیب الاحکام، ۷، ص ۲۲، ح ۹۳، باب عقود البیع، ح ۱۰- حرّ عاملی، محمد بن حسن بن علی، وسائل الشیعه، ج ۱۲ ص ۲۵۳، ابواب الخیار، باب ۱، ح ۲) و "وأوفوا بالعهد إنَّ العهدَ كانَ مَسْئُولًا". (الاسرا-۳۴). که از عهد سؤال می‌شود بیع زمانی را نیز در بر می‌گیرد. البته عده‌ای از فقها در این رابطه که این آیات شامل عقود نامعین هم می‌شود، اختلاف نظر دارند و نظرشان این است که عموم "أوفوا بالعقود" و مانند آن دلالت بر عقود معتبر در زمان شارع دارد نه اینکه شامل هر عقدی که بعداً اختراع شده، بشود (قمی، میرزا ابوالقاسم، جامع الشتات، ص ۱۲۱. به نقل از کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادهای، ج ۲، ش ۴۹۴، ص ۳۵۴).

البته متأخرین از فقها مانند صاحب عناوین و مفسران چنین نظری ندارند و معتقدند که عموم آیات مذکور، عموم "افرادی" و "استغراقی" است و تمام عقود و مصادیق آنها را شامل می‌شود. (مراغه‌ای، میرفتاح، العناوین الفقهیه، ج ۲، ص ۱۵) و به نظر در این مورد چون "اصل حاکمیت اراده" از آیه‌ی "أوفوا بالعقود" استخراج می‌شود، لذا هر عقد جدیدی را می‌توان بر اساس این آیه صحیح دانست. و همین نظر که آیات مذکور شامل همه عقود می‌شوند، صحیح دانسته شده، چرا که تراضی

منشأ تعهد در علم حقوق است و از این آیات به خصوص "اوفوا بالعقود" می‌توان اصل "آزادی قراردادهای" را استخراج کرد (جعفری لنگرودی، دایره‌المعارف حقوق مدنی و تجارت، ص ۳۵۰)

ب- سنت

حدیثی که می‌تواند با موضوع پژوهش حاضر در ارتباط باشد، حدیث نبوی "المؤمنون عند شروطهم الا كل شرط خالف كتاب الله" می‌باشد (الحسین بن سعید، عن النضر بن سويد، عن عبد الله بن سنان، عن أبي عبد الله عليه السلام قال: «المسلمون عند شروطهم، إلا كل شرط خالف كتاب الله عزّ و جلّ، فلا يجوز» بجنوردی، حسن بن آقا بزرگ موسوی، القواعد الفقهیه، ج ۳، ص ۲۴۹، قاعدة المؤمنون عند شروطهم و من القواعد الفقهية المشهورة قاعدة «المؤمنون عند شروطهم» - طوسی، ابو جعفر محمد بن حسن، تهذیب الاحکام، ۷، ص ۲۲، ح ۹۳، باب عقود البیع، ح ۱۰ - حرّ عاملی، محمد بن حسن بن علی، وسائل الشیعه، ج ۱۲، ص ۲۵۳، ابواب الخیار، باب ۱، ح ۲).

در مورد آن، این اجماع وجود دارد که موافقت شرط با ظاهر کتاب خدا لازم است و همین قدر که کتاب خدا با آن شرط مخالفتی نکرده باشد، کفایت می‌کند.

در مورد بیع زمانی هم نهی ای صورت نگرفته و اینکه بعضی از فقها با زمان بندی مالکیت در بیع مخالفت دارند به خاطر این است که اعتقاد دارند اگر مالکیت در بیع زمانی بندی شود، به عنوان بیعی که در عرف رایج است شناخته نمی‌شود و در واقع علت مخالفت، عدم صدق عرفی عنوان بیع بر چنین قراردادی است نه اینکه چنین قراردادی با کتاب و سنت مخالفت باشد. آنچه که از کلام فقهای مخالف با بیع زمانی به نظر می‌رسد این است که منظور آنان این نیست که چنین بیعی از اساس باطل است بلکه منظور آنها این است که چنین بیعی، بیع صحیح محسوب نمی‌شود بلکه بیع مجازی می‌باشد. (اشرفی، همان، ص ۹۴)

ج- روایت

روایتی هم در این رابطه از یکی از ائمه (ع) بدون ذکر نام آمده که مضمون آن چنین است: شخصی به دلیل نیاز خانه اش را می‌فروشد اما شرط می‌کند که اگر تا یک سال پول آن را خریدار پس بدهد معامله فسخ شود (احمدی میانجی، علی، اصول مالکیت در اسلام، ج ۲، مالکیت خصوصی زمین، ص ۳۷، روایت ۱۹).

این روایت امکان تقیید مالکیت به زمان را تقویت می‌کند.

گفتار دوم: اصول فقهی توجیه‌گر بیع زمانی (اصل اباحه، اصل صحّت، اصل تسلیط)

سه اصل فقهی نیز در اینجا به کمک اثبات مشروعیت بیع زمانی می‌آیند که در اینجا به توضیحی مختصر پیرامون هریک از این اصول می‌پردازیم:

الف- اصل اباحه

"اباحه" در لغت از ریشه‌ی "بوح" و "بؤوح" به معنای اجازه دادن و روا دانستن است (حماد جوهری، اسماعیل، الصحاح فی اللغة، ج ۱، ص ۳۵۷) در اصطلاح، دارای دو کاربرد است:

۱- به عنوان یکی از احکام پنجگانه‌ی تکلیفی است و در مورد فعلی گفته می‌شود که بر اتیان و ترک آن پاداش و کیفری قرار نمی‌گیرد و رجحانی بر ترک یا فعل وجود ندارد. اباحه در عبادات مصداق ندارد، (شهید اول، القواعد و الفوائد فی الفقه و الاصول و العربیة، ج ۱، ص ۳۱) چرا که فعل و ترک فعل در عبادات به قصد قربت و طاعت و به خاطر کسب ثواب و اجتناب از معصیت می‌باشد و در این زمینه تنها از واجب و مستحب و حرام و مکروه، صحبت می‌شود. اما در احکام و عقود و ایقاعات مصداق دارد. به نظر آقای حکیم، اباحه این است که شارع مکلفین را در انجام کاری یا ترک آن کار، بدون اینکه ترجیحی در میان باشد، مخیر کرده باشد (طباطبائی حکیم، سید محمد تقی، الاصول العامة للفقه المقارن، ص ۶۵).

۲- اباحه‌ی ثانوی: منظور ما از اباحه اباحه‌ای است که محل اجرای آن در موارد شک در جواز یا عدم جواز عمل می باشد. بنابر این اصل، در صورت چنین شکی و باوجود به کارگیری تمامی تلاش و کوشش و بررسی در کتاب و سنت، اگر نصی مبنی بر منع عمل پیدا نشد، باید بنا را بر جایز بودن عمل گذاشت. چون انسان مطمئن است که شارع حکیم می باشد و عقابی بدون بیان نخواهد کرد، و چون نهی و منعی وارد نشده لذا انجام عملی که مورد شک واقع شده مستحق عقاب و کیفر نخواهد بود. در مورد موضوع مورد بحث ما نیز باید بگوییم: در اینجا هم که شک در جواز یا عدم جواز تقیید مالکیت به زمان وجود دارد، چون تاکنون در این رابطه منعی وارد نشده است؛ بنابراین ظاهراً با استناد به اصل اباحه، حکم قضیه، جواز عمل می باشد. (اشرفی، احمد، همان، صص ۹۵-۹۶).

ب- اصل صحت

اصالة الصحة در مطلق عقود جاری است خواه شبهه حکمی باشد، خواه موضوعیه. (بروجردی عبده، محمد، کلیات حقوق اسلامی، ص ۱۹، ش ۵۶). مدارک و مستندات این اصل، آیه‌ی "وفوا بالعقود" و حدیث "المؤمنون عند شروطهم"، ادله‌ی خاص عقود مانند- "وأحلَّ اللهُ البَّيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا" (بقره - ۲۷۵: خداوند بیع را حلال کرد)، "الاجارة احمدمعایش العباد"، "وَالصُّلْحُ خَيْرٌ" (النساء ۴/۱۲۸. و صلح، بهتر است)، بنای عقلا، اجماع علمای اسلام و مستفاد از فحوای روایت حفص بن غیاث که گفته: "لولم یجزهذالم یقیم للمسلمین سوق"، است.

مفاد آیه‌ی "وفوا بالعقود" این است که عقد بر مطلق عهد و اطلاق می شود و مفاد حدیث "المؤمنون عند شروطهم" این است که شرط بر مطلق التزام ولو به غیر لفظ باشد هم اطلاق می شود. (که شیخ انصاری (ره) برای اثبات اصالة الصحة در عقود، در باب معاطات به آن استدلال کرده است).

بنای عقلای همه‌ی ملل و نحل در تمامی اعصار و سرزمین‌ها هم این است که اصل صحت، یک اصل مسلم حقوقی می باشد و از آرای محموده به شمار می رود. شارع هم که خود رئیس العقلاست از این جنبه با عقلا متحدالمسلک می باشد و ردعی هم بر این اصل صورت نگرفته است.

ج- اصل تسلیط

برخی از فقها برای تبیین دایره‌ی لزوم وفای به عهد در استدلال‌های خود به عموم حدیث "الناس مسلطون علی اموالهم" تمسک کرده اند و معتقدند لازمه‌ی مسلط بودن بر اموال این است که تمام قراردادهای راجع به آن هم به طور اجمالی درست و صحیح باشد (اشرفی، احمد، بیع زمانی، ص ۹۸).

گفتار سوم: بررسی ادله مخالفین و موافقین بیع زمانی

الف- دلایل مخالفین بیع زمانی

مخالفین بیع زمانی برای نظریه‌ی خود هفت دلیل آورده اند که در این قسمت به بررسی این دلایل به طور مختصر می پردازیم:

۱- اصولاً مالکیت فی نفسه چنین اقتضا می کند که دوام داشته باشد، پس باین بیان تضاد و تنافی میان مالکیت و موقت بودن کاملاً روشن و آشکار است و علاوه بر این، اگر بخواهیم محدودیت زمانی را بپذیریم باید محدودیت در برخی از عناصر حقوقی مانند تصرف را هم بپذیریم.

۲- مالکیت همان طور که در مبحث مربوط به ماهیت آن هم بیان شد، از دید فلسفی از اعراض قار می باشد و اعراض قار قابلیت تقیید به زمان را ندارند. پس چگونه می شود مالکیت را زمان بندی کرد؟

۳- در نگاه دیگر فلسفی، مالکیت از اعیان خارجی و یا به عبارت دیگر از جواهر می باشد و در اصطلاح فلسفه هم جواهر، قابل تقدیر و تقیید به زمان نیستند مثلاً نمی توان گفت کتاب امروزیا کتاب فردا؛ البته لازم به ذکر است که طبق این نظریه منافع اعیان جزو اعراض محسوب می شود و می توان آن را به زمان مقید کرد.

۴- در واقع مالکیت موقت امری غیر عقلانی است و تازه بر فرض عقلانی بودنش، چون سابقه ای در شرع ندارد، امری نامشروع محسوب می شود و امور نامشروع باطل اند.

۵- از نظر عرفی، آنچه که به معنای مصطلح بیع است، بیع مطلق یعنی غیرموقت می باشد و اگر عنوان عرفی بیع بر بیع زمانی صدق نکند صدقاً صدقش مشکوک باشد، نمی توان این قرارداد را نوعی بیع دانست. در واقع هر چند بیع اصطلاحی در فقه حقیقت شرعیه یا متشرعه ندارد اما از نظر شارع هم عنوان عرفی آن یعنی بیع مطلق مد نظر است و در عرف مردم هم آنچه به ذهن متبادر می شود، همین بیع غیرموقت می باشد.

۶- با توجه به قاعده تسلیط و با توجه به ویژگی دوام مالکیت، بهره برداری از مالکیت مقید و محدود به زمان خاصی نمی باشد. ویژگی دوام مالکیت از حق استفاده بدون محدودیت زمانی با استناد به قاعده تسلیط برداشت می شود. باید گفت که دوام مالکیت نتیجه منطقی ویژگی انفکاک ناپذیری مالکیت از عین است یعنی تا زمانی که شیء مملوک باقی باشد، مالکیت هم باقی خواهد ماند.

۷- در بیع زمانی تالی فاسدی رخ می دهد، بدین نحو که فرض کنیم مالکیت محدود به زمان شود و حق بهره برداری از ملک مزبور در زمانی خاص، به فردی داده شود، یکی از عناصر حقوقی این امر، حق تصرف است. حال با توجه به این مطلب: الف: اگر برای مالک اختیار کاملی در نظر گرفته باشیم او باید حق هر گونه تصرفی را در ملکش داشته باشد، حتی حق تلف کردن ملک را، که چنین اختیاراتی در قراردادهای بیع زمانی وجود ندارد. پس اگر بخواهیم که وی چنین حقوق تامی را داشته باشد، دیگر مالکیت موقت معنا ندارد و مالکیت دائم می باشد که به این صورت هم از فرض ما خارج می شود. ب: و اگر بگوییم اصلاً فرد، چنین حقی را دارا نخواهد بود، پس در این صورت حق مالکیت دیگر معنایی ندارد و قرارداد مذکور از نوع حق انتفاع می شود.

همان طور که ملاحظه می شود، دسته ای از این دلایل، قرارداد تایم شررا به لحاظ ثبوتی و دسته ای دیگر به لحاظ اثباتی (آثار اجتماعی - حقوقی آن)، مورد نفی قرار می دهد (وحدانی نیا، محمد امین، چالش در مالکیت موقت Timesharing صص ۲-۳. شریعتی، سعید، بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان بندی شده، قسمت دوم، صص ۲-۴. هنری، امیر، بیع زمانی در قوانین موضوعه ایران، صص ۶۲ و ۶۳. ۶۵-۶۸)

ب- دلایل موافقین بیع زمانی

موافقین در واقع با نقد دلایل مخالفین به اثبات مشروعیت بیع زمانی پرداخته اند که در این بخش به بیان نقد این گروه می پردازیم:

۱- در پاسخ به دلیل اولی که مخالفین آورده اند باید گفت: با توجه به این مطلب که مالکیت، حقیقت شرعیه ندارد و برای فهم مفهوم آن باید به عرف رجوع کرد، ویژگی دوام برگرفته از اعتبارات عملی عرف می باشد و به بیان دیگر چون قیدی در موقت بودن آورده نمی شود، عملاً مالکیت، زمان دار است. لذا دوام مقتضای اطلاق آن می باشد. یعنی اگر قیدی در بین نباشد و مطلق بیاید، منظور از اطلاق آن، دوام آن است. پس اگر امروزه عرف، به دلیل ضرورت های اجتماعی در صنعت توریسم و هتل داری وسایر موارد، مالکیت را مقید به زمان کند، خلاف ذات مالکیت عمل نکرده است.

۲- برای پاسخ به دلیل دوم باید گفت: با اینکه امور قار قابلیت تقیید به زمان را ندارند، اما این عدم قابلیتشان بالعرض است نه بالذات. بر فرض هم که امور قار از اعراضی باشند که غیر قابل تقیید به زمان باشند باید توجه داشت که با مالکیت

تفاوت ماهوی دارند چرا که، همان طور که گفته شد، و در مبحث تعریف و ماهیت و اوصاف مالکیت و زمان هم بدان اشاره شد، مالکیت از امور اعتباری است و نحوه اعتبار آن به دست منشأ آن یا همان اعتبار معتبر می‌باشد (ر.ک ماهیت و اوصاف مالکیت و زمان. همان صفحات)

۳- اشکال سوم مخالفین از این نظر که معتقدند اعیان خارجی و جواهر را نمی‌توان مقید به زمان کرد مثل اینکه گفته شود کتاب امروز و کتاب فردا، این گونه پاسخ داده می‌شود که "در مالکیت موقت، عین مقید به زمان به خریدار تملیک نمی‌شود، بلکه مالکیت عین در قطعه‌ی مشخصی از زمان به دیگری منتقل می‌شود. در واقع مالکیت کتاب را محدود و مقید به زمان می‌کنیم نه خود کتاب را؛ تفاوت آشکاری بین این دو وجود دارد. به علاوه چنانچه بگوییم اعیان خارجی مقید به زمان نمی‌گردد.

برخی قراردادهای اجاره‌ی منافع که منفعت هم از نوع عین خارجی است مانند میوه‌ی درخت با ایراد روبرو می‌شود؛ این درحالی است که فقیهان چنین قراردادهایی را صحیح دانسته‌اند."

۴- اگر قائل شویم به اینکه چنین قراردادهایی غیرعقلانی و یا غیرشرعی است، این نظر باطل و مردود است، چون اولاً چنین قراردادهایی در نظام‌های حقوقی کشورهای اروپایی و حتی خود ایران به خاطر نیازمندی‌های مردم در صنعت توریست و گردشگری و هتلداری امری کاملاً معقول می‌باشد. و براساس قاعده‌ی "کل ما حکم به العقل، حکم به الشرع" شرعی نیز خواهد بود چون هر آنچه که عقل به آن حکم کند شرع هم به آن حکم می‌کند که این همان قاعده‌ی ملازمه عقلی می‌باشد. در ثانی: اینکه معاملات مانند عبادات نیستند که از امور توقیفی باشند و حقیقت شرعی و متشرعه ندارند و اعتبار آنها تابع خالق آنها یعنی عرف کنونی جامعه می‌باشد و ثالثاً نمونه‌هایی از مالکیت موقت توسط فقها پذیرفته شده که نشان دهنده‌ی وجود سابقه‌ی مالکیت موقت در شرع می‌باشد (ر.ک: مبحث مبنای مشروعیت فقهی مالکیت موقت - نمونه‌هایی از مالکیت موقت در کلام فقها)

۵- اگر بگوییم شک ما در مصداق چنین قراردادی است که آیا تحت عنوان بیع قرار می‌گیرد؟ باید گفت: "اگرچه در گذشته مصداق قراردادهای بیع در شکل مصطلح و عرفی آن با ویژگی دوام انشا گردیده است لکن به مفهوم وجودیک قاعده انحصاری نیست. با وجود آن که قواعد اساسی بیع بایستی رعایت شود اما بیع می‌تواند به دهها شکل با شرایط گوناگون منعقد شود؛ به علاوه امروز نقش تحولات اجتماعی و تأثیر آن بر ارتکازهای عرفی غیرقابل انکار است" (بیرجندیان، الناز، بررسی بیع زمانی و جایگاه آن در فقه و حقوق ایران و مقایسه آن با حقوق اروپا (فرانسه، انگلیس، اسپانیا)، پایان نامه کارشناسی ارشد، شهریورماه ۱۳۹۰، دانشگاه فردوسی مشهد، ص ۱۰۳)

۶- "اگر چه دایره‌ی شمول قاعده‌ی سلطنت از نظر کیفی و کمی مورد چالش فقیهان قرار گرفته و صرف نظر از آنکه براساس نظر مشهور هم شامل تصرفات کیفی است و هم کمی، و اگرچه دوام مالکیت از قاعده تسلیط برداشت نمی‌گردد، چرا که مفاد قاعده‌ی تسلیط، تسلط کامل مالک بر مالش است اما به ویژگی تسلط دائم اشاره ای نشده است، و این قاعده از اطلاق برخوردار است. 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 قاعده‌ی "الناس مسلطون علی اموالهم" بیع زمانی قابل توجیه است". مالکیت هم از عین قابل انفکاک می‌باشد.

۷- "در ارتباط بین مالکین تایم شرینگ استدلال شیخ انصاری مبنی بر مالکیت فعلی طبقه‌ی موجود وقف و مالکیت شأنی طبقه‌ی معدوم در مقام پاسخ به ایراد هفتم مخالفین قابل استفاده می‌باشد. حتی اگر مالکیت شأنی را آن طور که برخی فقیهان قبول نکرده‌اند به رسمیت نشناسیم. اما رابطه‌ی ضعیف و اعتباری بین عین و سایر مالکان تایم شرینگ برقرار شده است

و این رابطه‌ی ضعیف را اگرچه مالکیت شأنی هم ندانیم باز هم موجب محدودیت دایره‌ی اختیارات مالک موقت می‌شود بنابراین حق تلف ندارد".

- به طور کلی موافقین با استناد به مواد ۱۰ و ۳۰ قانون مدنی (اصل حاکمیت اراده و آزادی قراردادها)، قواعد فقهی مانند اصل صحت، تسلیط، روایت "المؤمنون عند شروطهم"، آیاتی مانند "حل الله البيع" و "وفوا بالعقود"، به قرارداد بیع زمانی مشروعیت بخشیده‌اند (وحدانی نیا، محمد امین، همان، صص ۳-۵. شریعتی، سعید، همان، صص ۲-۵. هنری، امیر، همان، صص ۶۵-۶۸ و ۷۱).

نتیجه‌گیری

با توجه به مطالبی که بیان شد می‌توان نتیجه گرفت که بیع زمانی «عقدی است که بموجب آن مالکیت مشاعی از عین برای همیشه به خریدار منتقل می‌شود ولی مالک فقط می‌تواند در ایام خاصی از سال از آن استفاده کند.» و برای کسانی که می‌خواهند مال منقول یا غیر منقول را به بهایی نازل بخرند ولی دامنه تصرفات خود را محدود کنند یک عقد مناسبی است و در کشور ما بیع زمانی به تدریج راه خود را به جلو می‌پیماید و مانند هر پدیده نوظهور دیگری که حیات می‌یابد مشکلات فراراه خود را دارد. مانند فروش آپارتمانهای ساخته نشده، بیع با ثمن شناور و تجارت الکترونیکی. اگر ما قرارداد بیع زمانی را با توجه به مشترکات آن با عقد بیع در قانون مدنی، نوعی عقد بیع بدانیم و برای تمایز با سایر عقود بیع آنرا «بیع زمانی» نامگذاری نماییم به خطا نرفته و یکسری مشکلات پیش رو را از میان برداشته ایم. مانند اینکه خریدار و فروشنده می‌دانند چه نوع عقدی را منعقد نمایند و تسهیلاتی را برای قانونگذاری در آینده ایجاد می‌کنند تا به امر قانونگذاری بپردازند و در صورت بروز اختلاف میان خریدار و فروشنده و یا میان هریک از مالکان، قاضی دقیقاً می‌داند که مسئله رسیدگی به اختلافات را تحت حمایت و مالکیت کدامین قوانین و مقررات قرار دهد.

از لحاظ ماهیت حقوقی بیع زمانی، نظام حقوقی کشور ما، در زمینه مسائل مدنی، برپایه آزادی اراده یا حاکمیت اراده در انعقاد قراردادها قرار گرفته است. تا آنجا که این قراردادها مخالفتی با نظم عمومی و اخلاق حسنه و یا قواعد آمره نداشته باشند. این نکته بنیادی تا آنجا پیش می‌رود که هرگاه بپرسیم یا تردید کنیم که این قاعده و قانون آمره است یا غیر آمره؟ پاسخ اینست که غیر آمره می‌باشد مگر خلاف آن ثابت شود. زیرا در کشور ما انعقاد قراردادها بر مبنای تراضی طرفین و آزادی اراده استوار است. و همچنین در مسائل مدنی، اصل اباحه جاری و رایج است و انتقال مالکیت در نظام حقوقی کشور ما گاه به صورت قطعی و مستقر است و گاه به صورت غیر مستقر و متزلزل (مواد ۳۶۲ و ۴۵۳ قانون مدنی). حتی در جایی که انتقال مالکیت مطابق مواد ۳۳۹ و ۳۶۲ قانون مدنی به طور قطعی و مستقر می‌باشد. معهذاً می‌توان با درج شروطی، دامنه تصرفات مالک یا خریدار را حتی بر خلاف صریح صدر ماده ۳۰ قانون مدنی محدود کرد، مثل ممنوعیت خریداران خانه های سازمانی در نقل و انتقال ملک خریداری شده. مثلاً به مدت ۵ سال یا ۱۰ سال و مضافاً اینکه طرفین یک قرارداد می‌توانند توافق خود را حتی بر خلاف قواعد و مقررات تکمیلی یا تفسیری یا تفویضی تنظیم نمایند.

از طرف دیگر با بودن نهادی به عنوان شورای نگهبان و مجموعه ای به نام قانون مدنی و اصل چهارم قانون اساسی، که دلالت دارند بر اینکه کلیه قوانین و مقررات باید بر اساس موازین اسلامی باشد. فرض بر آنست که مجموعه قانون مدنی کشور ما در انطباق با موازین شرعی و فقهی است.

بنابراین قراردادی که مورد آن انتقال مالکیت عین به صورت زمانبندی شده به چند نفر است از یک طرف از اقسام عقود است که قالب هیچیک از عقود معین را نداشته بلکه از مصادیق عقود است که در ماده ۱۰ قانون مدنی به نام قراردادهای خصوصی معرفی شده و از طرف دیگر هیچ مانع قانونی و دلیل حقوقی اعتبار آنرا نمی‌کند. لذا قرارداد مزبور را در صورتی که مخالف مقررات نباشد باید از حیث شمول قراردادهای معتبر صحیح و لازم الاتباع دانست و اصل تسلیط «الناس مسلطون علی اموالهم» و «اوفوا بالعقود» نیز دلالت بر تسلط مردم و حق هرگونه تصرف در اموالشان را دارد. برخی می‌گویند بیع زمانی، نوعی بیع می‌باشد که در عصر ما بدلیل نیازها و ضرورتها بوجود آمده است و هرگاه در عرف محل رایج شده باشد عمل به آن اشکالی ندارد و مضمون احل الله البیع و سایر ادله بیع است. نهایتاً نتیجه می‌گیریم که مجموعه قراردادهایی که به روش تایم شیر منعقد می‌گردند از حیث مشروعیت بلا اشکالند و گسترش روز افزون آنها همراه با مقبولیت عمومی ضرورت پذیرش آن و تدوین و تصویب قوانین لازم جهت بهره مندی از این نهال حقوقی نوپا را به اثبات می‌رساند. بهتر است سازمانهای ذیربط خصوصاً سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ایران با بهره گیری از نظرات حقوقدانان نسبت به

تهیه قراردادهای متحدالشکل با استفاده از نهادهای حقوقی موجود بویژه مهیایات، صلح، بیع شرط اقدام نموده تا ضمن ایجاد تحرک در این صنعت از تشتت آرا در این خصوص جلوگیری نماید. و علت اینکه اکثر علما نظر مخالف داده اند اینست که سوال مطروح، به طور صحیح مطرح نشده است و اگر سوال به شکل صحیح مطرح می شد همه فقها آنرا تأیید می کردند. به اینصورت که چند نفر مشترکاً مالی را به صورت مشاع خریداری میکنند و ضمن عقد بیع شرط میکنند که هر کدام از شرکاء در ایام یا ماههای معین از سال حق استفاده از آنرا دارند. آیا عقدوشرط صحیح است یاخیر؟ جواب سوال مثبت باشد در آن صورت قرارداد تایم شر نیز صحیح خواهد بود. ومضافاً اینکه با مطالعه تطبیقی در حقوق آمریکا که اشتراکی بودن بیع زمانی وانواع آن را مورد پذیرش قرار داده است ودر جهت عمل به این نوع بیع توانسته است نسبت به جذب سرمایهها اقدام نماید می توان از مزایای آن در تدوین قانون خاص بهره برد.

از مطالعات و بررسی هایی که در این زمینه صورت پذیرفته نتایج زیر را می توان به دست آورد:

۱- علیرغم مباحثی که در بدو ورود پدیده بیع زمانی به حقوق ایران در مورد مشروعیت و عدم مشروعیت آن مطرح شد در مقاله به این نتیجه دست یافتیم که دلیل خاصی برای به رسمیت نشناختن آن در ایران وجود ندارد و اینگونه قراردادها مخالف موازین شرعی و مقررات موضوعه نمی باشد.

۲- اگرچه برخی نویسندگان حقوقی بر این عقیده استوارند که قراردادهای بیع زمانی را در قالب عقد بیع، اجاره یا مهیایات می توان منعقد نمود اما به نظر می رسد بهترین شیوه برای قانونی کردن آن توسل به ماده ۱۰ قانون مدنی می باشد که به موجب آن طرفین می توانند با توجه به اصل حاکمیت اراده آثار و نتایج قرارداد را هرگونه که مایل باشند، تعیین کنند اما این آزادی نباید به گونه ای باشد که قراردادها مخل نظم عمومی و اخلاق حسنه باشد.

۳- قراردادهای بیع زمانی در حقوق ایران از عقود لازم و رضایی و در حقوق آمریکا از عقود لازم و تشریفاتی می باشند و می توان آنها را از اقسام قراردادهای مدنی تلقی نمود و شرکت هایی را که در این زمینه به فعالیت می پردازند، شرکت تجاری سهامی خاص محسوب کرد.

علی ایحال بایستی گفت که در بیع زمانی، تقسیم مال مشترک، بر حسب واحد زمان به صورت مفروز و بالمناویه (دوره ای) صورت می پذیرد و در این حالت نیز علیرغم افزاز منافع، حالت اشاعه در ملک پابرجا می باشد که با توجه به ریشه فقهی و تاریخی، چنین امری مورد تغافل قانونگذار واقع شده است لکن همانطوری که آپارتمان نشینی، وضع خاص خود را دارد و در عمل نمی توان تمام احکام و آثار آن و نیز ماهیت ویژه آن را با مواد قانون مدنی مرتفع نمود، در خصوص بیع زمانی نیز همین امر بروز می نماید و گرچه برخی از احکام و آثار بیع زمانی نیز همین امر بروز می نماید و گرچه برخی از احکام و آثار بیع زمانی را می توان در قالب مواد قانون مدنی سامان دهی نمود، لکن با توجه به ماهیت ویژه بیع زمانی، که مابین عقد بیع و عقد اجاره می باشد، و همچنین نیاز اساسی جامعه کنونی، جهت تبیین بیع زمانی در نظام حقوقی، می طلبد که قانونگذار نسبت به تدوین و تصویب قانون تملک زمانی مبادرت نماید.

فهرست منابع

- ۱- ابراهیمی ترکمان، ابوذر، ۱۳۸۸، بررسی ماهیت و اعتبار قراردادهای انتقال بیع زمانی.
- ۲- احمدی میانجی، علی، ۱۳۸۵، اصول مالکیت در اسلام، ج ۲، رویت ۱۹.
- ۳- اسکینی، ربیعا، ۱۳۸۶، حقوق تجارت، چاپ پنجم، تهران: انتشارات سمت.
- ۴- بروجردی عبده، محمد، ۱۳۸۰، کلیات حقوق اسلامی، تهران، مجد، چاپ اول.
- ۵- بیرجندیان، الناز، بررسی بیع زمانی و جایگاه آن در فقه و حقوق ایران و مقایسه آن با حقوق اروپا (فرانسه، انگلیس، اسپانیا)، پایان نامه کارشناسی ارشد، شهریورماه ۱۳۹۰، دانشگاه فردوسی مشهد.
- ۶- پرویز نوین، «بیع زمانی»، ۲۲ اسفند ۱۳۸۶، www.aftab.ir/articles/social/law.
- ۷- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۸۰، فلسفه حقوق مدنی، ج ۲، چاپ اول، تهران: گنج دانش.
- ۸- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۵۷، دائرة المعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران، کتابخانه گنج دانش، ج اول.
- ۹- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ش ۳۶۷۱، ترمینولوژی حقوق، تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ ششم.
- ۱۰- حائری، مسعود، ۱۳۷۱، مبانی فقهی اصل آزادی قراردادها و تحلیلی از ماده ۱۰ قانون مدنی، تهران، کیهان، چاپ اول.
- ۱۱- حماد جوهری، اسماعیل، ۱۳۵۲، الصحاح فی اللغة، ج ۱.
- ۱۲- دمیرچیلی، محمد، حاتمی، علی، محسن قرائی، ۱۳۸۴، قانون تجارت در نظم حقوقی کنونی، چاپ چهارم، تهران، میثاق عدالت.
- ۱۳- ستوده تهرانی، حسن، ۱۳۸۳، حقوق تجارت، چاپ هشتم، تهران: نشر دادگستر، ج ۱.
- ۱۴- سنهوری، الوسیط، فی الشرح القانون مدنی، بیروت، دارالاحیاء التراث العربی، ج ۷، بی تا.
- ۱۵- شریعتی، سعید، بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان بندی شده، ماهنامه قضاوت، شماره ۳۸-۴۰.
- ۱۶- شهید ثانی، زین الدین بن علی بن احمد عاملی، الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة، ج ۳، بیروت، دارالتراث العربی، چاپ اول، بی تا.
- ۱۷- صفائی، سیدحسین، قاسم زاده، سید مرتضی، ۱۳۸۴، اشخاص و محجورین، چاپ دهم، تهران: سمت.
- ۱۸- طباطبائی حکیم، سید محمد تقی، ۱۳۶۲، الاصول العامة للفقہ المقارن.
- ۱۹- طباطبایی یزدی، سید محمدکاظم، بهار ۱۳۷۶، سوال و جواب (استفتائات و آرا)، به اهتمام سید مصطفی محقق داماد، سید محمد مدنی بجزستانی و سید حسن وحدتی بشیری، تهران، مرکز نشر علوم اسلامی، چاپ اول.
- ۲۰- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۷۱، قواعد عمومی قراردادها، چاپ دوم، تهران، سهامی انتشار، ج ۳، ش ۶۰۱.
- ۲۱- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۷۸، قانون مدنی در نظم حقوق کنونی، انتشارات نشر دادگستر، چاپ سوم.
- ۲۲- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۸، اموال و مالکیت، تهران، انتشارات میزان، چاپ بیست و نهم.
- ۲۳- وحدانی نیا، محمد امین، چالش در مالکیت زمانی، ماهنامه قانون، شماره ۹۲.
- ۲۴- هنری، امیر، ۱۳۸۹، حقوق مدنی مالکیت زمانی در قوانین موضوعه ایران، تهران، انتشارات جنگل، چاپ اول.