

تایم شرینگ؛ از مفهوم تا ماهیت

بررسی ماهیت حقوقی تایم شرینگ یا مالکیت زمانی

یکی از مسائل نوبنیاد حقوقی، مسئله تایم شرینگ است که از پیدایش آن مدت زیادی نمی‌گذرد. مسئله تایم شر از زمانی در ایران مطرح شد که شرکت مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران ایران به فروش هفتگی آپارتمان‌ها و ویلاهای توریستی واقع در ساحل جزیره کیش اقدام نمود. اصطلاح تایم شر (Time Share) توسط متخصصین همین شرکت به کار رفت و معادل فارسی آن را «شرکت در زمان» و یا «فروش زمانی» می‌دانند.

مفهوم مالکیت زمانی

در یکی از فرهنگ‌های تخصصی حقوقی به زبان انگلیسی این گونه آمده است که تایم شرینگ گونه‌ای از مالکیت سهم‌بندی شده مال است که عموماً در املاک مشاعی که مخصوص گذران اوقات فراغت است، در اماکن تفریحی رواج دارد و در آن چند مالک استحقاق می‌یابند که برای مدت معین در هر سال از آن مال استفاده کنند. در تعریف دیگری آمده است: «تایم شرینگ دربردارنده مالکیتی است که از خرید دوره مشخصی از زمان یا درصد مشخصی از استفاده یک محل اقامتی در یک خانه یا منطقه تفریحی حاصل می‌شود».

باتوجه به تعاریف، این نحو استفاده از اموال، در ابتدا از به هم پیوستن مالکیت چندین توافق مابین فروشنده تایم شرینگ و خریداران شکل می‌گیرد؛ نه به این معنا که ابتدا مالی توسط چند نفر خریداری شود و آن‌ها در مالی شریک شوند و سپس مابین خود بر سر نحوه استفاده از مال، توافق نمایند بلکه مالکیت نسبت به مالی مشترک به‌وجود می‌آید؛ سپس توافق بر سر چگونگی انتفاع از مال مشترک در واقع از پیش تعیین شده و مال موردنظر با این شرط واگذار می‌گردد که صرفاً در بازه زمانی مشخصی در هر سال از مال استفاده شود، بدون آن که مانع استفاده سایر خریداران در بقیه ایام سال شود.

از خصوصیات مالکیت، دائمی بودن آن است. منظور از دوام آن است که وقتی مال در ملکیت کسی داخل شد، برای همیشه در ملک او باقی بماند مگر اینکه به یکی از اسباب انتقال مالکیت، به دیگری انتقال یابد. بر این اساس انتقال مالکیت منافاتی با دوام آن ندارد و منظور از مالکیت موقت این است که مالکیت شخص خودبه‌خود بدون هیچ سبب جدیدی زائل شود و مال به مالک اصلی برگردد.

برخی معتقدند که مقتضای ملکیت دوام آن است و زمان‌بندی آن با طبیعت مالکیت منافات دارد؛ زیرا مهم‌ترین ویژگی مالکیت، امکان و جواز تصرف مطلق در مال و از جمله اتلاف و نابودکردن آن است، به اعتقاد این گروه، در فرضی که شخص تا یک سال مالک است، چطور می‌توان تصور کرد که مالک موقت هم بتواند هرگونه تصرفی در مال داشته باشد و هم مالکیت پس از انقضای یک سال به مالک اولی برگردد؟ پس این گروه علت باطل دانستن مالکیت را غیرمعقول بودن آن می‌دانند.

در پاسخ باید اشاره کرد که مالکیت در این‌گونه قراردادها، از منظر موقت و از جهتی دائمی است؛ مالکیت خریدار به عین اگرچه به مدت خاصی در طول سال محدود است و سایر زمان‌ها را شامل نمی‌شود ولی مالکیت او نسبت به آن برهه از زمان متناوباً تکرار می‌شود و از این نظر مالکیت ابدی و دائمی است و این نکته‌ای است که از دید برخی فقه‌پژوهان مغفول مانده است. عده‌ای بر این اعتقادند که ایجاد مالکیت، لازمه وجود یک رابطه

اعتباری و حقوقی دائم میان مالک و ملک است که این شرط، در بیع زمانی محقق می‌شود. در قرارداد بیع زمانی، ملک بر اساس نظامی نوبتی و در بازه‌های زمانی خاصی به طور منظم در مالکیت دایم مالکان قرار دارد.

در مورد مشروعیت بیع زمانی از اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه استعلاماتی به عمل آمده است که نظرات مختلفی را ارائه داده‌اند. نظریه مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه به شماره ۱۵۵۸/۷ مورخ ۱۳۷۶/۲/۷ بیع زمانی را بلااشکال دانسته است: «آنچه در این بند از استعلام آمده در حقوق ایران و قوانین جاریه پیش‌بینی نشده است و سابقه ندارد. ولی در حقوق کشورهای اروپایی و امریکایی مطرح و تجویز شده است. در ایران هم با قوانین موجود اگر چند نفر به شرکت، منزلی را بخرند و توافق کنند که در هر فصل سال یک نفر از آن‌ها از آن استفاده نمایند، بلااشکال است و با تصویب قانون به وسیله قوه مقننه ممکن است ضوابط آن مشخص شود».

نظریاتی مطرح شده است که مالکیت زمانی از طریق عقود متفاوتی قابل انتقال باشد. در ادامه برخی از این نظریات ذکر شده‌اند:

انتقال در قالب اجاره

عقد اجاره از جمله عقود معینی است که عنصر زمان در آن اهمیت دارد. از برخی حقوقدانان هر عقدی که قابلیت انتقال مالکیت را داشته باشد، می‌تواند برای انتقال مالکیت مقید به زمان هم به کار گرفته شود. نمونه‌هایی از مالکیت زمانی وجود دارد که بر اساس عقد اجاره برقرار شده است؛ به عنوان مثال دو نفر که صاحب شش‌دانگ سرقفلی یک مغازه هستند، به قید قرعه مالکیت خود را در شش ماهه اول و دوم سال تقسیم کرده‌اند. به این ترتیب که در فصول بهار و تابستان مالکیت منفعت برای شریک بزرگ‌تر و در فصول پاییز و زمستان برای شریک کوچک‌تر است. با توجه به نظریه مشورتی که به آن اشاره شد، می‌توان هر چه در مورد مالکیت عین ذکر شده به مالکیت منفعت نیز تعمیم بدهیم. اما در کل حق سرقفلی ویژه مغازه و محل کسب تجاری است و از مواردی است که اجاره را قید زمانی بودن صرف خارج می‌کند. در ضمن این نمونه، از موارد مدنظر مالکیت زمانی نیست. بنابراین به نظر می‌رسد عقد اجاره به صورت کلی نمی‌تواند مقصود تایم‌شر را برآورده کند. چرا که اجاره مدت معین دارد و دائمی نیست. بنابراین امکان دارد مالکین به‌طور مداوم تغییر کنند. مستاجر موقت هم بیشتر به فکر بهره‌گیری حداکثری از ملک است و کاری به استهلاک ملک ندارد که این مساله به ضرر مالک یا مالکان اصلی ملک است. بنابراین ترجیح می‌دهند مالکیت مقید به زمان را به طور دائمی به افراد انتقال دهند.

انتقال در قالب صلح

یکی دیگر از عقود معین که مالکیت زمانی می‌تواند در قالب آن انتقال یابد، صلح است. بنابراین مالک عین می‌تواند در قالب یک عقد صلح معوض، مالکیت عین را به صورت زمان‌بندی شده به چند نفر منتقل کند به‌گونه‌ای که هریک از آن‌ها در مدت مشخصی از سال مالک عین باشند. اما عده‌ای دیگر از حقوق‌دانان اشکالاتی نیز بر انتقال مالکیت زمانی از طریق صلح وارد کرده‌اند. این گروه بر اساس نظر برخی از فقها، در شرعی بودن مالکیت زمانی شک دارند. آن‌ها بر این عقیده‌اند که اگر این نوع مالکیت موضوع عقد صلح قرار گرفته باشد، شرط مشروعیت داشتن موضوع عقد صلح، آن‌طور که شایسته است فراهم نمی‌شود. بنابراین عقد صلح هم

برای انتقال مالکیت زمانی مورد اتفاق نظر حقوق دان ها نیست.

انتقال در قالب عقود نامعین

در سال های اخیر حقوق با تغییر و تحولات زیادی مواجه شده است چراکه همواره نیاز بوده انواع جدیدی از قراردادهای حل مسایل جدید پیش بینی شود. نکته قابل توجه اینجاست که بسیاری از این مسایل، ابتدا در نظام حقوقی اروپا مطرح شده است و برای ورود به نظام حقوقی ما باید با اصول فقهی اسلام هماهنگ باشند. یکی از اصولی که هم در فقه مورد قبول است هم در قانون، اصل آزادی قراردادهاست که در ماده ۱۰ قانون مدنی گنجانده شده است. طبق این ماده قراردادهایی که بین افراد منعقد می شود اگر خلاف صریح قانون نباشد، نافذ خواهد بود. بنابراین در حقوق ما، آزادی اراده اصلی مسلم و پذیرفته شده است لذا جز در مواردی که قانون، مانعی در راه نفوذ قرارداد ایجاد کرده است، اراده اشخاص، حاکم بر عقودی است که منعقد می کنند. بنابراین اشخاص ناچار نیستند که نهادهای حقوقی نوظهور را حتما در قالب عقود معین قرار دهند. نمونه بارزی که در این مورد وجود دارد، قرارداد بیمه است که در بدو ورود به نظام حقوقی ما اختلافات زیادی در مورد آن بود. اما بعد از بررسی های مختلف، اکثر فقها بیمه را از عقود نامعین و یک قرارداد مستقل دانستند که بر اساس اصل آزادی قراردادها صحیح است. به نظر می رسد بهترین برخورد با مالکیت زمانی یا تایم شر نیز این باشد که آن را قراردادی مستقل و در زمره عقود نامعین به حساب آوریم. یا به تعبیر بعضی از حقوق دانان آن را فراتر از یک عقد دانست. این عده معتقدند که مالکیت زمانی تنها یک عقد نیست بلکه صنعتی است که برای توسعه گردشگری راه افتاده و در تشکیل آن از ویژگی های ترکیبی از عقود استفاده می شود.

در پایان باید برای این تاسیس نوبنیاد حقوقی و قراردادهای زمانی، ماهیتی جداگانه قائل شویم. مالکیت زمانی به هیچ وجه مصداق مالکیت های پیشین نیست بلکه مالکیت در این قراردادها، از یک سو موقت و از سوی دیگر دائمی است.

• بیع زمانی، ماهیت و آثار آن از دیدگاه فقه

• بیع زمانی یا تایم شر چیست؟