

## Analysis of Quranic, jurisprudential and legal arguments on the legitimacy of ownership when health medicine villages

### ARTICLE INFO

#### Article Type

Analytical Review

#### Aurhors

Narges Sedighi Mehr<sup>1</sup>  
Bakhtiar Abbasloo<sup>2\*</sup>

#### How to cite this article

Narges Sedighi Mehr, Bakhtiar Abbasloo, Analysis of Quranic, jurisprudential and legal arguments on the legitimacy of ownership when health medicine villages, *Journal of Quran and Medicine*. 2021;5(4):71-82.

1. Master of Private Law, Department of Law, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.
2. Assistant Professor, Department of Law, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran (Corresponding Author).

### ABSTRACT

**Purpose:** The present study tries to study and analyze the Qur'anic, jurisprudential and legal arguments of the legitimacy of the temporal ownership of health medicine villages in order to clarify this issue through these studies of the Qur'anic and Sharia law.

**Materials and Methods:** This research has been carried out by the method of library studies and in a descriptive-analytical method, which has been obtained and analyzed by referring to Quranic texts, narration and law.

**Findings:** According to paragraph c of Article 1 of the by-laws.... Tourism facilities and their supervision approved by the Cabinet on 04/06/2015, "health villages" are among the tourism centers that after obtaining the necessary permits to proceed they work. However, since the start-up and financing of the initial capital in this regard requires a lot of financial resources, in some cases, the investment of several natural or legal persons is necessary. The question now is whether the temporal ownership mechanism of health medicine villages can be used. The research hypothesis is that the general evidences of the validity of transactions such as the holy verse "Ahlullah al-Bayy", "Ufwa with contracts" and the famous prophetic narration of "the people rule over their property" and other jurisprudential evidences and legal principles such as the principle of sovereignty of will, principle of influence and validity of obligations. Wisdom and social necessity confirm the validity of the temporal ownership of health medicine villages.

**Conclusion:** By analyzing the Qur'anic, jurisprudential and legal arguments regarding transactions, we come to the conclusion that according to the Qur'an, jurisprudence and Islamic law, transactions are not limited to a few instances in the early days of Islam, but any transaction throughout history. According to the necessities of society, it has been created by the people, provided that the principles of jurisprudence are observed, it has legal and religious validity. Temporary ownership of health medicine villages is also one of the new transactions that can be applied with Quranic, jurisprudential and legal arguments for the correctness of transactions. Therefore, this type of ownership of health medicine villages is without problems and can be used in the field of medicine, services. Provide decent and abundant services to medicine and the general public and take steps to promote the health of people in the community.

**Keywords:** Corona Disease, Resilience, Hope, Religious Coping Style, Spiritual Intelligence, Self-Compassion.

\* Correspondence:

Address:

Phone:

Email: Bak.Abasloo@iauctb.ac.ir

#### Article History

Received: 2020/07/05

Accepted: 2020/08/26

## تحلیل ادله قرآنی، فقهی و حقوقی مشروعیت مالکیت زمانی دهکده های طب سلامت

کلیدواژه‌ها: قرآن، فقه، حقوق، دهکده طب سلامت.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۴/۱۵

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۶/۰۵

\*نویسنده مسئول: Bak.Abasloo@iauctb.ac.ir

### مقدمه

تغییرات به وجود آمده در سبک زندگی و استرس ها و اضطراب ها تا حدودی سلامت انسان را در دوران معاصر با مخاطرات و تهدیداتی مواجه کرده است. در رویکرد سنتی تجویز دارو و یا رژیم های غذایی و در برخی موارد عمل های جراحی به عنوان شیوه های شناخته شده درمان محسوب می شد، لکن در پزشکی نوین بر بعد روحی و روانی، کاهش استرس و اضطراب، تفریح و لذت بردن از طبیعت بیشتر تاکید می شود. از این رو ایده تاسیس و راه اندازی «دهکده های طب سلامت» در میان فعالان عرصه پزشکی بروز و ظهور یافت. در کشور ایران نیز این موضوع شکل قانونی پیدا کرد و بر اساس بند ج ماده ۱ آیین نامه ایجاد...تاسیسات گردشگری و نظارت بر آنها مصوب ۱۳۹۴/۰۶/۰۴ هیات وزیران، «دهکده های سلامت» از جمله مراکز گردشگری می باشند که پس از اخذ مجوزهای لازم اقدام به فعالیت می نمایند. لکن از آنجایی که راه اندازی و تامین سرمایه اولیه در این خصوص نیاز به منابع مالی زیادی دارد در برخی موارد سرمایه گذاری چند شخص حقیقی یا حقوقی ضرورت پیدا می کند. اکنون این پرسش پیش می آید که آیا می توان از مکانیزم مالکیت زمانی بر دهکده های طب سلامت استفاده کرد؟ به عبارت دیگر با توجه به هزینه های هنگفت تملیک، تاسیس، خرید تجهیزات و راه اندازی دهکده های طب سلامت سرمایه گذاری انفرادی تنها در موارد نادری امکان پذیر است از این رو و با توجه به ضرورت و آثار و فواید بی شماری که برای این دهکده ها می توان تصور کرد باید تلاش کرد تا با جذب مشارکت سرمایه گذاران داخلی و خارجی این مجموعه ها را راه اندازی کرد لکن در این میان بحث مالکیت، مهمترین بحث است که باید با استناد به مبانی فقهی و حقوقی این مساله را چاره جویی کرد. پژوهش حاضر برای پاسخ به این پرسش و بررسی و تحلیل به کارگیری مکانیزم حقوقی مالکیت زمانی دهکده های طب سلامت سامان یافته است.

### مفاهیم

#### مالکیت زمانی (Time sharing)

واژه Time sharing یک واژه لاتین است مرکب از time به معنای زمان و share به معنای سهم که اصطلاحاً به معنی قراردادی است که طبق آن مالکان حق استفاده از ملک را به صورت زمان بندی شده پیدا می کنند. امروزه بنابر نیازها و ضرورت های بشر، در سیستم های هتل داری، مراکز تفریحی و اقامتی جهت سهولت تفریح عموم مردم به کار گرفته می شود. واژه هایی که برای این قرارداد به کار برده می شوند عبارتند از :

در ایران: مالکیت زمانی، بیع زمانی، مالکیت ادواری، مالکیت نوبتی، سهمی شدن زمانی، مالکیت مشارکتی، مالکیت مشترک، مالکیت مشاعی، بیع زمانی، مشارکت زمانی و...

نرگس صدیقی مهر<sup>۱</sup>

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، گروه حقوق، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

بختیار عباسلو<sup>۲\*</sup>

استادیار، گروه حقوق، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران (نویسنده مسئول).

### چکیده

**هدف:** پژوهش حاضر تلاش می کند ادله قرآنی، فقهی و حقوقی مشروعیت مالکیت زمانی دهکده های طب سلامت را مورد بررسی و تحلیل قرار دهد تا از رهگذر این بررسی های حکم قرآنی و شرعی این مساله مبرهن گردد.

**مواد و روش ها:** این پژوهش با روش مطالعات کتابخانه ای و به شیوه توصیفی - تحلیلی انجام شده است که با مراجعه به متون قرآنی و روایی و حقوقی اطلاعات لازم به دست آمده و مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

**یافته ها:** بر اساس بند ج ماده ۱ آیین نامه ایجاد...تاسیسات گردشگری و نظارت بر آنها مصوب ۱۳۹۴/۰۶/۰۴ هیات وزیران، «دهکده های سلامت» از جمله مراکز گردشگری می باشند که پس از اخذ مجوزهای لازم اقدام به فعالیت می نمایند. لکن از آنجایی که راه اندازی و تامین سرمایه اولیه در این خصوص نیاز به منابع مالی زیادی دارد در برخی موارد سرمایه گذاری چند شخص حقیقی یا حقوقی ضرورت پیدا می کند. اکنون این پرسش پیش می آید که آیا می توان از مکانیزم مالکیت زمانی بر دهکده های طب سلامت استفاده کرد؟ فرضیه پژوهش آن است که عموم ادله صحت معاملات مانند آیه شریفه «احل الله البیع»، «اوفوا بالعقود» و روایت مشهور نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» و دیگر ادله فقهی و اصول حقوقی همچون اصل حاکمیت اراده، اصل نفوذ و اعتبار تعهدات، بنای عقلا و ضرورت اجتماعی موید صحت مالکیت زمانی دهکده های طب سلامت می باشد.

**نتیجه گیری:** با تجزیه و تحلیل ادله قرآنی، فقهی و حقوقی در خصوص معاملات به این نتیجه می رسیم که از نظر قرآن، فقه و حقوق اسلامی معاملات تنها به مصادیق اندک در زمان صدر اسلام محدود نمی شود بلکه هر معامله ای که در طول تاریخ با توجه به ضرورت های اجتماع توسط مردم به وجود آمده است به شرط رعایت اصول فقهی حقوقی دارای اعتبار قانونی و شرعی است. مالکیت زمانی بر دهکده های طب سلامت نیز از جمله معاملات نوینی است که قابل تطبیق با ادله قرآنی، فقهی و حقوقی صحت معاملات می باشد از این رو این نوع از مالکیت بر دهکده های طب سلامت بدون اشکال است و می تواند به حوزه پزشکی، خدمات پزشکی و عموم مردم خدمات شایسته و فراوانی را ارائه نماید و در راستای ارتقای سلامت افراد جامعه گام بردارد.

چک آپ سلامت گردشگر در کلینیک ها و بیمارستان های کشوری با امکانات پزشکی بالا و هزینه های درمانی مناسب انجام می گیرد. ما معتقدیم که گردشگری پزشکی یا گردشگری درمانی حساس ترین نوع گردشگری در بین تمام انواع گردشگری هاست. زیرا مستقیماً با جان و سلامت گردشگر مرتبط است. گرچه بسیاری از کشورهای توریستی دنیا امروزه برای کسب درآمد، خدمات گردشگری درمانی را ارائه می دهند اما مطمئناً توانمندی یک کشور در علم پزشکی و خدمات درمانی برخلاف گردشگری تفریحی و ورزشی و ... چیزی نیست که صرفاً با ساخت و ساز و صرف پول بدست آید. وجود پزشکان متبحر و با تجربه، سابقه علم پزشکی، وجود زیرساخت های درمانی و نظارتی، وجود بیمارستان ها و کلینیک های استاندارد، تجهیزات پزشکی کامل و به روز، همچنین وجود قوانین و نظارت های پزشکی جزو زیرساخت های مهم درمانی یک کشور به شمار می روند؛ تا آن کشور بتواند در مرحله بعدی با ادغام خدمات اقامتی و گردشگری اقدام به فعالیت در زمینه گردشگری سلامت کند. قابل ذکر است که کشور ایران دارای پیشینه پزشکی هزاران ساله است و همواره پزشکان ایرانی در سطح بین المللی شناخته شده بوده اند.

### گردشگری طبیعت درمانی (Curative Tourism)

سفر درمانی به مراکز دارای منابع و خدمات درمانی طبیعی تحت نظارت پزشک را گردشگری طبیعت درمانی می گویند. این منابع و خدمات طبیعی شامل چشمه های آب گرم، دریاچه نمک، آفتاب درخشان، لجن طبی، ماساژ طبی، حمام گیاهی و همچنین محیط زیست زیبا، پاک و آرام به منظور بهبود بیماران پوستی، تنفسی، روماتولوژی، عضلانی و یا گذراندن دوران نقاهت بعد از درمان و عمل های جراحی صورت می گیرد. به لطف خدا طبیعت متنوع ایران انواع و اقسام منابع طبیعت درمانی را در اختیار انسان ها گذاشته است. در حال حاضر در ایران مراکز بسیاری وجود دارد که در کنار منابع طبیعت درمانی امکانات اقامتی، رفاهی و نظارت پزشکی را برای گردشگران آماده کرده اند. تا گردشگران بتوانند در آرامش و رفاه کامل از این نعمت های خداوند استفاده کنند.

### گردشگری تندرستی (Wellness Tourism)

در این نوع سفر، گردشگر به دنبال آرامش است و برای رهایی از تنش های زندگی روزمره و تجدید قوا، بدون مداخله و نظارت پزشکی راهی سفر می شود. معمولاً این گردشگران بیماری جسمی مشخصی ندارند و بیشتر در پی بهره مندی از طبیعت شفا بخش و دوری از شلوغی ها، تنش ها و آلودگی های زندگی شهری هستند. یکی از جاذبه ها و امتیازات ایران برای گردشگری درمانی در حوزه آب درمانی است، به طوری که در حال حاضر بیش از ۱۰۰۰ چشمه آب معدنی شناسایی شده است. از دیگر جاذبه های گردشگری

در حقوق کشورهای عربی<sup>۱</sup>، در حقوق کشورهای اروپایی<sup>۲</sup>، در فرانسه<sup>۳</sup> واژه قرارداد مالکیت زمانی از لحاظ لغوی به معنای مالکیت زمانی، تسهیم زمانی، مشارکت زمانی آمده و همچنین تحت عنوان بیع زمانی نیز به کار برده شده (۱). برخی از حقوقدانان نیز این پدیده را به مالکیت موقت، سهم شدن زمانی، مترادف دانسته اند. مالکیت زمانی عبارتی است که توسط مسئولان یکی از شرکت های ایرانی به عنوان ترجمه و معادل واژه خارجی تازه تاسیس قرارداد مالکیت زمانی قرار داده شده است.

برخی از محققین در تعریف اصطلاحی مالکیت زمانی اینطور بیان داشته اند که مالکیت زمانی به شیوه خاص استفاده و انتفاع از ملک اطلاق می شود که بر طبق آن مالکان به صورت زمان بندی شده حق استفاده از ملک را دارند. مولف فرهنگی حقوق بلاک (black) در این باره می نویسد: قرارداد مالکیت زمانی شکلی از مالکیت سهم بندی شده مال است که عموماً در املاک مشاعی که مخصوص گذراندن اوقات فراغت است و نیز در اماکن تفریحی رواج دارد و در آن، چند مالک استحقاق می یابند که برای مدت معین در هر سال از آن استفاده کنند. (مثلاً دو هفته در هر سال)

در فرهنگ حقوقی کرزون کالای موضوع مالکیت زمانی به معنای ذیل آمده است: «مالکیت بر هر نوع منزل مسکونی در بریتانیای کبیر یا مناطق دیگر اطلاق می گردد که کل یا بخشی از آن توسط کاربران منزل تفریحی مشترک، که همگی حق استفاده دوره ای از آن را دارند، برای اهداف تفریحی به طور متناوب و موقت مورد استفاده قرار می گیرد»

در تعریف دیگری این طور آمده: مالکیت زمانی، برخلاف مالکیت دائم و معمول، به عنصر زمان محدود است که می توان آن را «مالکیت ادواری»، «مالکیت موقت»، مالکیت زمان بندی شده» نامید. و به تعبیری مالکیت زمانی، یک نهاد حقوقی جدید است که به موجب آن اشخاص می توانند از عین یا منفعت مالی به طور ادواری و در زمان هایی معین برای مدتی نامحدود یا طولانی استفاده کنند. به عنوان نمونه در حالت اول مالکیت یک سوئیت برای ۱۵ روز در سال معین و برای مدتی نامحدود به شخصی واگذار می شود و هر کدام از مالکان دوره ای، در زمان اختصاص یافته به خود مالک عین متعلق به خود به طور اختصاصی و مالک مشاعات به طور اشتراکی می شوند، اما در حالت دوم محل سکونت مورد بحث ما با همان مدت ۱۵ روز فرضاً برای ۳۰ سال به شخص واگذار می شود. این حالت در حقوق ایران بدون شک به عنوان عقد اجاره تحلیل می شود.

### گردشگری پزشکی (Medical Tourism)

درواقع رایج ترین و حساس ترین زیر شاخه گردشگری سلامت است. این سفر عموماً برای درمان بیماری یا انجام عمل جراحی و یا

<sup>۲</sup> Temps partial de biens immobiliers

<sup>۱</sup> البیع الزمینی، عقد التملیک الزمینی، المشارکه الزمینی

<sup>۲</sup> Time sharing of immovable properties: Time-sharing:

تندرستی در ایران وجود هتل ها و ویلاهای جنگلی، کویری، ساحلی و یا کوهستانی است. که افراد می توانند در آرامش کامل در محیط زیست پاک تندرستی خود را بهبود بخشند.

### دهکده های طب سلامت (Health medicine villages)

دهکده سلامت، فضایی درمانی-اقامت و البته گردشگری است که برای درمان و مدیکال طراحی شده و می تواند میزبان بسیاری از شهروندان برای درمان بیماری هایی چون افسردگی، اضطراب و استرس و یا برخی بیماری های جسمی از جمله التهاب مفاصل باشد. شهروندان علاوه بر نیاز به استراحت، در صورتی که نیاز به تجدید قوا داشته باشند و یا بخواهند چند ساعت و یا روزی را به آرامش و مراقبت از خود اختصاص دهند، می توانند به دهکده سلامت مراجعه کنند. دهکده های سلامت دارای چندین قسمت مختلف می شود که شامل بخش ها و قسمت های عمومی، قسمت اقامتی و قسمت درمانی می شود. در بخش های مختلف دهکده های سلامت تلاش می شود تا توانایی های افراد، اعتماد به نفس و عزت نفسشان تقویت شده و به حفظ تعادل روانی آن ها کمک شود. این مورد موجب شده تا ساخت و تجهیز دهکده های سلامت، کادر پزشکی و پرسنل، مبانی درمانی و سایر استانداردها در سطح بالایی باشد و همگام با استانداردهای جهانی پیش برود.

(<https://www.alaedin.travel/blog/11005>).

### دلایل مشروعیت مالکیت زمانی

#### دلایل قرآنی- فقهی

#### یکم: اطلاقات و عمومات قرآنی

یکی از مهمترین ادله که برای صحت معاملات در فقه و حقوق مورد استناد قرار می گیرد اطلاقات و عمومات قرآنی صحت بیع و قراردادهای می باشد. از جمله این آیات کریمه « يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ (مانده: ۱) ای کسانی که ایمان آورده اید به قراردادهای خود وفا کنید». این آیه از مهمترین اسناد تاکید قرآن و فقه بر وفا و عمل به عقود و قراردادهای است. با استناد به این آیه شریفه، لزوم طرفین قرارداد مالکیت زمانی را به مفاد آن می توان استنباط کرد. وفا را به هر معنا بدانیم، ابقا و وفا به قرارداد مالکیت زمانی لازم است و وجوب آن به اتمام عقد تفسیر می شود و ادامه آن بر طرفین واجب و پای بندی به آن ضروری است. گروهی از فقیهان بر این باورند که «اوفوا بالعقود» معنای عام دارد و نه تنها عقود متداول در زمان شارع و عقودی را که در منابع فقهی مورد بررسی قرار گرفته، شامل می شود، بلکه هر عقدی را که در عرف مردم رواج یابد و شرایط اصلی عقد و اوصاف عرفی آن را داشته باشد نیز در بر می گیرد (۲، ۳ و ۴). مرحوم بجنوردی نیز همین دیدگاه را پذیرفته است و می نویسد: «هیچ شکی نیست که واژه «العقود» به جهت جمع «ال» داربودنش، از الفاظ عموم بوده، بر عموم دلالت می کند. پس معنای آیه این است که وفا به جمیع عقود واجب است (۵). مشهور فقها برای اثبات اصل لزوم به این آیه تمسک کرده اند پس فسخ عقد که نقض آن به حساب می آید، جایز نیست و فهم عرفی از این گونه تعمیم آن است که هر عقدی لازم است و نقض و حل آن جایز نیست (۴). در اینجا مرجع تشخیص صحت معامله عرف است زیرا شارع مقدس بر اساس ارتکاز عرفی سخن گفته است و تاسیس جدیدی در

این باره نداشته است (۶). با پذیرش نظر اخیر فقها که عقود تمام عقدها را در هر زمان شامل شود، این قاعده در مورد کلیه قراردادهای از جمله قرارداد مالکیت زمانی نیز صادق است. اکنون که التزام به بقای مالکیت که نتیجه قرارداد است، واجب شد، پس نقض مالکیت و قرارداد برای همیشه ممنوع و حرام است و این همان معنای «لزوم قراردادهای» است که به دنبال صحت قرارداد مالکیت زمانی حاصل می گردد.

یکی دیگر از ارکان صحت معاملات و قراردادهای وجود رضایت به تعبیر قرآن کریم تجارت از روی تراضی است. خداوند متعال در قرآن کریم می فرماید: « يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ (نساء: ۲۹) ای اهل ایمان! اموال یکدیگر را در میان خود به باطل [و از راه حرام و نامشروع] مخورید، مگر آنکه تجارتي از روی خشنودی و رضایت میان خودتان انجام گرفته باشد.» آنچه که این کریمه قرآنی بر آن صحت می گذارد، این است که مبادله اموال و تجارت، تنها با رضایت متعاقدين صورت می پذیرد. اگر مبادله و قرارداد بدون حصول رضایت باشد، باطل است. ادامه رضایت در آیه بیان می کند، که شرع، عمل عقلا را امضا کرده، بدون اینکه آنها را به شرطی که زائد بر چیزی باشد، متعبد کند .

با توجه به نظر برخی فقیهان همچون محقق خوبی که اسم مصدر از تجارت به معنای عقد و بستن قرار داد است تجارت مفهومی فراتر از کسب دارد و شامل هر عقد و قراردادی می شود بنابراین قرارداد مالکیت زمانی را نیز در بر می گیرد و به حکم این آیه چون عنصر رضایت و تجارت از روی تراضی در این قرارداد وجود دارد این قرارداد صحیح می باشد (۷).

#### دوم: قاعده تسلیط

یکی از قواعد پر کاربرد در فقه و حقوق قراردادهای قاعده تسلیط می باشد. قاعده تسلیط در یک تقسیم بندی به «سلطنت وضعی» و «سلطنت تکلیفی» تقسیم می شود: سلطنت تکلیفی به این معنا است که از جانب شارع، هیچ منع و تحریمی برای تصرفات مالک وجود ندارد؛ و سلطنت وضعی به این معناست که تصرفات مالک نافذ بوده و او بر معامله - از این جهت که معامله ای مؤثر در مضمون خودش است- قدرت دارد (۸ و ۹). در بحث مالکیت زمانی و دیگر قراردادهای، منظور از قاعده تسلیط و سلطنت مالک همین معنای دوم یعنی تسلیط و سلطنت وضعی است به این معنا که مالک بر مال و ملک خود سلطنت دارد و می تواند ملک و مال خود را به هر نحوی به دیگران واگذار کند البته تنها شرط آن این است که مخالفت کتاب الله یعنی مقررات عمومی شارع و نواهی شرعی نباشد، که در خصوص مالکیت زمانی نیز نهی صریح یا ضمنی و یا شرطی که مخالفت با کتاب الله یا مقررات عمومی قراردادهای یافت نمی شود.

اگر چه عنوان قاعده سلطنت در قرآن نیامده اما مضمون بسیاری از آیات منطبق بر مفاد آن است. به طور کلی تمامی آیاتی که بر محترم شمردن اموال مردم، حرمت غصب و ظلم و تعدی به اموال دیگران، امر به صرف اموال در راه های خوب و پسندیده، و لزوم حفظ اموال یتیمان، دلالت دارند بیانگر این نکته اند که انسان بر اموال

خویش تسلط داشته و کسی نمی‌تواند مزاحم این تسلط شده و در اموال دیگران بدون اذن و رضایت مالک، تصرف نماید (۱۰). معروف ترین روایت که قاعده سلطنت را تشریح کرده است روایتی است که شیعه و سنی از رسول گرامی اسلام (ص) نقل کرده‌اند در کتاب عوالی اللئالی آمده است: «وقال النبي صلى الله عليه وآله: «الناس مُسَلِّطُونَ عَلَى أَمْوَالِهِمْ» (۱۱) و شیخ طوسی در کتاب خلاف می‌نویسد: «روی عن النبي صلى الله عليه وآله انه قال: «الناس مسلطون على أموالهم» (۱۲).

نزد برخی از محققان دلیل عقل و بنای عقلا مهم‌ترین و قوی‌ترین دلیل این قاعده است. این قاعده قبل از اینکه شرعی باشد، عقلایی بوده و پیوسته از زمان قدیم تا عصر حاضر بنای عقلا بر آن بوده و در این امر فرقی میان ارباب ملل الهی و غیر الهی نیست. حتی کسی که در گفتار منکر این قاعده است در کردار به آن پایبند بوده و برای انسان این حق را قائل است که در ملک خویش هر گونه تصرفی که بخواهد انجام دهد مگر تصرفی که شرع یا قوانین معتبر از آن منع کرده باشند. حتی می‌توان گفت این قاعده قبل از اینکه عقلایی باشد، فطری بوده و ریشه در اعماق فطریات عقلا دارد جزایری این قاعده را با عبارت: «المطابق لقضية العقول المتلقى بين طوائف الاسلام بالقبول» توصیف می‌کند (۱۰)؛ محقق اصفهانی این قاعده را مستفاد از عرف می‌داند (۸) و مرحوم بجنوردی این قاعده را امضایی دانسته و علت را اینگونه بیان می‌کند: «چرا که عرف و عقلا، مالک را مسلط بر مال خویش می‌دانند» (۵) به نظر همین دیدگاه صحیح می‌باشد زیرا مساله معاملات و قراردادها از ابداعات شرعی نیست بلکه بین مردم و عرف رایج و متداول بوده است و شارع مقدس تنها به امضاء آن با ذکر ضوابط و قیودی پرداخته است بنابراین سنخ مساله اقتضا می‌کند که از ضوابط عرفی پیروی شود و تنها اگر نهی ای از سوی شارع وجود داشت ملاک عمل قرار گیرد.

مطالعه مجموعه مقررات و شرایط مالکیت زمانی حاکی از آن است که شرط یا جزئی که خلاف مقررات شرعی و عموماً صحت قراردادها باشد وجود ندارد و لذا از باب قاعده تسلیط این نوع معاملات صحیح می‌باشند.

#### دلایل حقوقی

##### یکم: صحت مالکیت زمانی از باب عقد اجاره

یکی از راه هایی که می‌تواند صحت حقوقی مالکیت زمانی را به اثبات برساند این است که این قرارداد را در قالب عقد اجاره تفسیر نماییم.

##### الف: دیدگاه قانون

بر اساس مواد قانون مدنی، اجاره عقدی است که به موجب آن منافع معینی در مقابل عوض معلوم به مستاجر تملیک می‌گردد. عقد اجاره عقد زمانی است و منفعت عین در عقد اجاره با مقایسه زمان است. بدین معنا که مقیاس منفعت، با مدت مشخص می‌شود، لذا باید مدت، مشخص و معلوم باشد. بنابراین مشخص می‌گردد که، نه تنها تعیین زمان در عقد اجاره اشکالی ندارد؛ بلکه به صراحت ماده ۴۶۸ قانون مدنی که بیان می‌دارد: «در اجاره اشیا، مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است»، تعیین مدت از شرایط صحت عقد اجاره به شمار می‌آید. به نظر می‌رسد می‌توان قالب حقوقی اجاره را برای این

#### ب: دیدگاه فقها

فقها نیز در نظرات خود اجرای این نوع از قراردادهای مالکیت زمانی را از طریق عقد اجاره صحیح و بلا اشکال اعلام کرده‌اند. زمانی که برای اولین بار قراردادهای مالکیت زمانی در ایران مطرح گردید قوه قضاییه در استفتائی از فقهای معاصر، نظر آنان را در خصوص این قراردادها جویا شد. متن سوال به این صورت بود: «در بخش عقود، فروش یک ملک به صورت زمانی به چند نفر چه حکمی دارد؟» آیت الله سیستانی در پاسخ اظهار داشتند: «فروش به زمان محدود نمی‌شود، ولی می‌توان آن را در هر فصل به یک نفر اجاره داد و اجاره موجب تملیک همه منافع است». آیت الله صافی گلپایگانی این قراردادها را به صورت اجاره قبول داشته و معتقدند: «فروش ملک به صورت مذکور شرعی نیست ولی اجاره اشکال ندارد». آیت الله نوری همدانی معتقدند: «جایز نیست و در این قبیل موارد که اشخاص متعدد از ملک دیگری فایده می‌برند، اگر بدون پول و رایگان باشد عاریه است و اگر در برابر پرداخت پول باشد اجاره و یا مصالحه است». آیت الله ناصر مکارم شیرازی نیز می‌گویند: «جایز نیست؛ ولی اگر به صورت اجاره باشد صحت آن بعید نیست» (۱۳).

#### دوم: صحت مالکیت زمانی از باب عقد عقد شرکت

شرکت، به معنی خاص خود، یکی از عقود معین است که همراه با اشاعه در حق مالکیت ایجاد می‌شود (۱۴). ماده ۵۷۱ قانون مدنی، عقد شرکت را چنین تعریف کرده است: «شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیء واحد به نحو اشاعه» این شیء واحد که در واقع موضوع عقد شرکت است، گاهی عین خارجی است، مثل خانه و باغ مشترک و گاهی منفعت است؛ مثل منفعت خانه مورد اجاره و گاهی، حق است مثل حق خیار و شفعه و طلب (۱۵). البته در قراردادهای مالکیت زمانی، موضوع معامله، اشاعه در منفعت است نه عین و یا حق.

مالکیت مشترک، به کسر مشاع مقید می‌شود؛ یعنی تک تک مالکان در جزء جزء مال سهیم بوده و حق استفاده دارند، ولی استفاده هر یک از شرکاء منوط به استیذان از سایر شرکا است؛ پس، مالکیت مطلق نیست و وصف انحصاری مالکیت در اینجا با شکل متفاوت ظاهر می‌شود. چون حق استفاده و تصرف، منحصر به یک نفر نیست، ولی متعلق به همه افراد هم نیست چون منحصر در مالکان (چند نفر مالک) است. وصف مطلق بودن مالکیت مخدوش است؛ زیرا هر مالکی نمی‌تواند همه گونه تصرف در مال مشترک انجام دهد. مثلاً نمی‌تواند آنرا تلف نماید. چرا که این گونه تصرفات مغایر و منافی با حقوق سایر مالکان است و بدیهی است در تعارض

قاعده «تسلیط» با «لاضرر»، جکومت با «لاضرر» خواهد بود؛ اما وصف دائمی همچنان به همان شکل و سیاق که در مالکیت مفروز است، در مالکیت مشترک نیز وجود دارد. چون مالکیت تک تک شرکاء تا ابد، باقی است؛ مگر این که، به سببی از اسباب قانونی به دیگری منتقل گردد (۱).

اکنون می‌خواهیم ببینیم آیا حقوق منتفعان رابطه قراردادی مالکیت زمانی، با حقوق مالکین مشاعی در منفعت هم‌خوانی و ارتباطی دارد یا خیر؟ برای نیل به این مقصود ناچاریم به ذکر نکاتی در باب تقسیم منافع در عقد شرکت بپردازیم

**الف) مهائیات در شرکت:** یکی از مباحثی که در قانون مدنی پیرامون عقد شرکت بیان گردیده، بحث تقسیم اموال آن است. به طور کلی تقسیم گاهی به تراضی انجام می‌شود و گاهی به اجبار. تقسیم در واقع حالتی است که سهم بعضی از شرکا از دیگران جدا می‌گردد (۱۵).

بر اساس ماده ۵۸۷ ق.م. تقسیم عین مشترک باعث انحلال حالت اشاعه و از موجبات ارتفاع شرکت است. موضوع شرکت ممکن است عین، دین، منفعت یا حق باشد. اگر شرکا بخواهند به دلیل تصرفات بهتر در مال موضوع شرکت، بدون آن که عین شرکت را میان خود تقسیم نمایند، به تقسیم منافع بپردازند، می‌توانند با حفظ بهره‌مندی از آثار اشاعه و اشتراک در عین، منافع را بر حسب اجزاء یا بر حسب زمان افراز نمایند. تقسیم ارتفاع از مال مشترک را در اصطلاح «مهائیات» می‌گویند (۱۴).

مهائیات در حالتی مورد استفاده قرار می‌گیرد که عین مشترک قابل تقسیم نبوده و مالکان ناچار شوند که برای جلوگیری از ضرر، منافع را افراز نمایند. همان گونه که گفته شد، این تقسیم می‌تواند با اختیار شرکا صورت گیرد یا به اجبار و از طریق دادگاه (۱۴، ۱۶). این تقسیم ممکن است به اجزاء باشد، مانند تقسیم منافع منزل ۴ طبقه‌ای که میان ۴ نفر مشترک است بین ۴ نفر. بدین صورت که هریک از شرکا در طبقه‌ای مستقل سکونت نمایند یا تقسیم بر حسب زمان باشد به این صورت که شرکا توافق نمایند که منافع زمینی که بین آنها مشترک است، هر سال مال یکی از آنها باشد (۱۷). در افراز زمانی عین مشترک میان شرکاء، منافع به مقیاس واحدهای زمان (ساعت، روز، هفته و ماه) صورت می‌گیرد که در قدیم به صورت گسترده در تسهیم آب نهر، قنات و چشمه مشاع، مورد استفاده عملی کشاورزان قرار می‌گرفته است (۱). اما در افراز مکانی، عین بدون اینکه افراز گردد، فقط به حسب تصرف برای ارتفاع، ملک مشاع تقسیم و تفکیک می‌شود.

در جواز مهائیات در میان فقها هیچ بحثی نیست لیکن آن چه میان فقها مورد اختلاف است، ماهیت حقوقی آن است که به منظور پرهیز از اطاله کلام از ورود به این مبحث خودداری می‌گردد (۱۶). به نظر می‌رسد قالب حقوقی مهائیات برای قراردادهای مالکیت زمانی، قالب مناسبی باشد. زیرا بر اثر این قراردادها، عده‌ای در مالی شریک می‌شوند تا منافع آن را به تراضی میان هم تقسیم کرده و در واقع طبق شرطی که در قرارداد با یکدیگر می‌نمایند، به گونه‌ای استفاده از مال مشترک را به صورت افراز زمانی می‌پذیرند. لذا به نظر می‌رسد، بتوان با انعقاد عقد شرکت و با تقسیم منافع، در عین

حفظ حالت اشاعه و بهره‌مندی از آثار شراکت به نوبت از منفعت مشترک، انتفاع نمود.

برخی معتقدند قالب شرکت برای این قراردادها قالب مناسبی نیست. زیرا در مالکیت در هر زمان، تنها یک نفر مالک عین یا منفعت است، بنابراین، فرض اشاعه منتفی است. در پاسخ به این ایراد باید گفت: «اولاً، به نظر می‌رسد کسانی که این ایراد را گرفته‌اند، منظورشان از افراز زمانی، تقسیم منافع ملک مشترک بر اساس ارتفاع زمانی باشد و افراز زمانی تنها راهی است که می‌تواند در عین حال که به انحلال اشاعه می‌انجامد، مالکان را بر عین مسلط سازد (۱۸).

این در حالی است که حقوق دانان معتقدند افراز زمانی وسیله حفظ حالت مشاع و استفاده از منافع شراکت و جلوگیری از تقسیم و رفع حالت اشاعه است (۱۴، ۱۹).

ثانیاً ایراد کننده معتقد است: «چند نفر می‌توانند به طور مشاع، ویلا یا ملک دیگر را خریداری کنند و سپس با افراز زمانی، هر کدام از آنها مالک آن در مدت مشخصی از سال شوند» در حالی که پس از خریداری ملک مشاع، رفع حالت اشاعه با افراز زمانی ممکن نیست؛ چون مالکیت زمانی را در حقیقت تقسیم مالکیت بر اساس مقاطع زمانی تعریف کرده‌اند. البته عبارت تقسیم، عبارت درستی نمی‌تواند باشد. زیرا بر اساس ماده ۵۸۷ قانون مدنی، تقسیم موجب ارتفاع و انحلال شرکت است بر فرض پذیرش قالب شرکت برای قراردادهای مالکیت زمانی و ایجاد حالت اشاعه با افراز منافع، حالت اشاعه نه تنها رفع نمی‌گردد، بلکه حفظ نیز می‌شود و در صورت شک در رفع حالت اشاعه یا بقای آن، به کمک اصل استصحاب، بقاء عقد قابل توجیه به نظر می‌رسد.

ثالثاً: اگر معتقد به رفع حالت اشاعه باشیم، معنای آن این است که هر شریک در نوبه خود، از آثار مالکیت مفروز، از جمله حق تلف برخوردار است؛ در حالی که طبق مواد حاکم بر عقد شرکت و حفظ حقوق شرکاء، هر مالکی و شریکی در مقابل مالکان و شرکای دیگر مسئولیت داشته و باید حقوق سایرین را مراعات کند. رابعاً مال مشاع به مالی گفته می‌شود که شخص واحد مالک تمام آن نباشد و هر ذره فرضی آن دو یا چند مالک داشته باشد (۱۹). هر چند بقیه مالکان در قراردادهای مالکیت زمانی، در نوبت یکی از مالکان، مالکیت فعلی ندارند؛ ولی مالکیت شأنی در جزء جزء مال مشترک دارند، آن چنان که در باب وقف، فقها معتقدند چنانچه عین موقوفه در موارد جواز بیع عین موقوفه، فروخته شود، ثمن آن هم همانند مبیع، ملک فعلی طبقه موجود و ملک شأنی طبقه معدوم است. بنابراین این در مالکیت زمانی، تمامی مالکان مالکیت مستمر و دائمی دارند، ولی تصرف عملی آنها در ملک به نحو بدلیت برقرار است (۱۴).

در فقه از «شرکت به نحو بدلیت» در مقابل «شرکت به نحو اشاعه» صحبت به میان آمده است. شرکت مستمندان در مالی که به سود آنان وصیت شده، شرکت مسافران در ارتفاع از مهمانسرای عمومی یا نماز گزاران در مسجد، شرکت به نحو بدلیت شناخته شده است و حتی که شریکان در این قسم از شرکت دارند، سنخ خاصی از مالکیت شناخته نشده است (۱۴).

با اوصاف یاد شده باید گفت که در هر مالکیت زمانی، شراکت موجود است (۱).

ایراد دیگر آن است که اگر ماهیت قراردادهای مالکیت زمانی را در قالب شرکت توجیه کنیم، طرف قرارداد، از ابتدای انعقاد قرارداد، مالکیت عین یا منفعت را مد نظر داشته و چنین عقدی مورد نظر وی نبوده است (۱). لیکن به نظر می‌رسد طبق اصول کلی گفته شده برای عقد شرکت، همیشه این گونه نیست که عقد شرکت با اختیار چند نفر صورت گیرد، بلکه گاهی این عقد به صورت غیر اختیاری و قهری انجام می‌پذیرد. و شرکت قهری مورد قبول قانون گذار قرار گرفته است. در ثانی، بدیهی است که هر شخص با قبول مالکیت مقید به زمان، آثار مالکیت مشترک را قبول نموده و به طور ضمنی تبعات آن را مد نظر قرار می‌دهد (۱). ضمن اینکه مبلغ کمتری را هم برای این گونه مالکیت می‌پردازد.

از این رو به نظر می‌رسد با توجه به مطالب گفته شده بتوان این قراردادهای را در قالب عقد شرکت منعقد نمود، به نحوی که شرکا با تقسیم منافع، در عین حفظ حالت اشاعه و بهره‌مندی از آثار شراکت، به نوبت از منفعت مشترک، انتفاع جداگانه را ببرند. حالت اشاعه می‌تواند در عین مال موضوع مالکیت زمانی نیز، مطرح گردد که به علت یکسان بودن قواعد و احکام آن با اشاعه شرکا در منافع از ذکر آن خودداری می‌گردد.

#### ب) دیدگاه فقها

متن استفتاء بدین صورت است که در بخش عقود، فروش یک ملک به صورت زمانی به چند نفر چه حکمی دارد؟ (مثلاً ملکی به چهار نفر فروخته شده این ملک در هر فصل سال در اختیار مالک همان فصل است که خودش استفاده کند یا اجاره دهد و یا غیره)

آیت‌الله فاضل لنکرانی: «چند نفر می‌توانند چیزی را به صورت مشاع بخرند و در نحوه استفاده از آن به صورت مهایاتی تقسیم کنند. مثلاً ۱۲ نفر یک چیز را به صورت مشاع بخرند و قرار بگذارند هر کدام یک ماه از سال را از آن استفاده کنند. بنابراین فروش ملک به صورت زمانی به نحو غیر مشاع تصویر صحیح فقهی، به طوری که جمیع آثار بیع بر آن مترتب شود، ندارد». آیت‌الله بهجت: «به نحو ملکیت مشاع در عین و مهایات در استیفای منفعت مانعی ندارد. ولی بنابر مفروض... صحیح نیست». آیت‌الله موسوی اردبیلی: «بعید نیست چنین معامله‌ای مندرج در عنوان بیع باشد و نتیجه اش شرکت مشتریان در عین به نحو زمانی و اختصاص انتفاع هر یک به فصل است» (۱۲).

قوه قضاییه پس از این استفتاء در سال ۱۳۸۲ بار دیگر استفتایی از فقها نموده و آنان نظرات جدیدی را بیان نمودند. متن استفتاء چنین بود: «نتیجه قرارداد قرارداد مالکیت زمانی (بیع زمانی) مالک شدن شخص بر ملکی در زمان معین و محدودی مانند ماه خرداد در هر سال است و در غیر این زمان هیچ حق مالکیتی بر عین و منافع ندارد. با گسترش این نوع قرارداد، مسائل و پرسش‌های گوناگونی درباره آن به وجود آمده است. لطفاً پاسخ پرسش‌های زیر را با ذکر دلیل بفرمایید... آیا مالکان مشاع در صورت توافق بر افراز و تقسیم ملک خود می‌توانند آن را بر اساس زمان تقسیم کنند به گونه ای که

هر یک مالک ملک در بخش خاصی از زمان، مانند ماه خرداد باشند؟»

آیت‌الله صافی گلپایگانی: «... مالکان مشاع می‌توانند نسبت به منفعت ملک مشترک مشاع تقسیم مهایاتی کنند». آیت‌الله سیستانی: «... ظاهراً ممکن است و خود یک عقد جداگانه است». آیت‌الله مکارم شیرازی: «... به دلیل نیازها و ضرورت‌ها... عمل به آن اشکال ندارد... بر این اساس مفروض کردن مال الشرکه با شرط مذکور مانعی ندارد». آیت‌الله بهجت: «... افراز زمانی معنا ندارد. از این رو اگر خسارت ناخواسته‌ی سنگین، به ساختمان وارد شود و محتاج تعمیر پرهزینه گردد، نمی‌گویند تنها آن که نوبت او بوده، باید خسارت را متحمل شود». آیت‌الله موسوی اردبیلی: «... تقسیم ملک به حسب زمان نیز اشکالی ندارد و شرعاً جایز است؛ اما هنگام معامله باید برای استفاده هر یک از افراد ضوابطی تعیین شود تا موجب اختلاف نگردد» (۱۲). نظریه اداره حقوقی قوه قضاییه نیز چنین است: «آن چه در این بند از استعلام آمده در حقوق ایران در قوانین جاریه پیش بینی نشده است و سابقه ندارد، ولی در حقوق کشورهای اروپایی و آمریکایی 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 نماید بلا اشکال است و با تصویب قانون به وسیله قوه مقننه ممکن است ضوابط آن مشخص شود».

#### سوم: صحت مالکیت زمانی از باب حق انتفاع

به موجب ماده ۴۰ قانون مدنی «حق انتفاع عبارت است از حقی که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند.» بعضی بر این عقیده‌اند که حق ایجاد شده در قراردادهای مالکیت زمانی، حق انتفاع است و «اگر بخواهیم حق ایجاد شده در قرارداد مالکیت زمانی (قراردادهای مالکیت زمانی) را، در قالب نزدیک‌ترین نهاد مشابه در ایران منعقد سازیم، از میان نهادهای اذن، انتفاع و مالکیت، حق انتفاع مناسب‌ترین بستر است. اذن، نهاد محدودی است که علاوه بر یک طرفه بودن، به دلیل عدم ایجاد هیچ حق مستقل و قابل اتکالی برای ماذون، ظرفیت تصرفاتی که لازمه "تایم‌شر" است، را ندارد. پذیرش قرارداد مالکیت زمانیدر قالب مالکیت موقت نیز در فقه امامیه و حقوق ایران سخت دشوار و همراه با تکلف است، هرچند این اشکالات در مالکیت منافع وجود نداشته و عقد اجاره نیز می‌تواند قالب مناسبی برای این نهاد تازه تاسیس باشد. با این حال آنچه بیشترین قرابت را با قرارداد مالکیت زمانیدارد، همان «حق انتفاع است» (۲۰).

به نظر می‌رسد روش فوق نمی‌تواند حقوق طرفین قرارداد را در قراردادهای مالکیت زمانی تضمین کند، زیرا اگر بپذیریم که طرف قرارداد فقط دارای حق انتفاع باشد و هیچ گونه مالکیتی، اعم از منفعت یا عین و منفعت هر دو، در مال موضوع مالکیت زمانی نداشته باشد، در این صورت به دلیل عدم مالکیت، نمی‌تواند هیچ تصرف مالکانه در مال قراردادی داشته باشد. زیرا نه‌وی مالک منفعت است که بتواند آن را به دیگری اجاره دهد نه مالک عین که بتواند به موجب عقدی از عقود این مالکیت را به دیگری انتقال دهد. از سویی اگر بپذیریم که فقط شخص طرف قرارداد، دارای حق

در صحت دو صورت اول هیچ تردیدی نیست. لیکن صورت سوم مورد تردید فقها بوده و از بررسی آراء آنان چنین بر می آید که فقها چنین بیعی را باطل و غیر نافذ می دانند (۷، ۱۸ و ۲۲).

#### ب: بیع مشاع به شرط مهایات

گفتیم که، قالب عقد بیع نمی تواند بستر مناسبی برای تشکیل قراردادهای مالکیت زمانی باشد. در این رابطه فقها معتقدند که انتقال مالکیت در بیع، نباید در قالب معیار زمان قرار گیرد، زیرا در این صورت عنوان اجاره را خواهد داشت (۲۳). اگرچه صفت دوام در عناصر بیع در کنار تعهد و انتقال مالکیت نیامده است، لیکن به نظر می رسد که این عنصر باید در کنار آن دو عنصر دیگر مطرح می گردید (۱۹). زیرا انتقال دائمی عین از ویژگی های لازم و اوصاف متمیزه عقد بیع است. به همین دلیل انتقال زمان بندی شده مالکیت، چه عین و چه منفعت و چه هر دو، که موضوع قراردادهای مالکیت زمانی است، نمی تواند در قالب بیع انجام شود.

یکی از شرکت های ایرانی برای فروش ویلاهای خود به صورت مالکیت زمان بندی شده از قراردادهایی استفاده نمود که ماهیت قراردادی آن، بیع مشاع به شرط مهایات بود. در این قراردادها مورد معامله به عنوان مثال، یک پنجاه و دوم مشاع از کل شش دانگ ویلاهای مشخص شده بود و خریدار با شرط ضمن عقد، حق استفاده از بقیه ایام سال را طبق قرارداد فوق از خود سلب می نمود. قالب حقوقی فوق به عنوان اولین قالب برای این قراردادها انتخاب گردید که پس از انجام آن و انعقاد قراردادها، از فقهای معاصر استفتاء شده و عده ای نیز مشروعیت آن را به تایید رساندند. بر اساس مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی، شرط عدم تصرفات ناقله مورد تایید قرار گرفته است. شرط سلب جزئی منفعت از مبیع نیز ممنوع نبوده و مورد تایید فقها است (۱). بنا بر استدلال دادستان وقت کل کشور و رای شماره ۱۹۱ مورخ ۱ / ۱۱ / ۴۸ مبنی بر اینکه «... شرط خلاف مقتضای عقد را نباید با شرط خلاف یکی از آثار مقتضای عقد اشتباه کرد، شرط خلاف یکی از آثار مقتضای عقد، موجب نمی شود که عقد حاصل نشود، بلکه فقط یکی از آثار آن را از بین می برد و ذات عقد کما کان استوار و پابرجاست. مثل این که شرط شود که در عقد بیع مشتری برای مدت معینی حق انتقال را ندارد...». سرانجام هیات عمومی دیوان عالی کشور در رای خود اعلام می کند: «شرطی که در سند رسمی معامله قطعی شماره ... قید شده، از جمله شروط خلاف مقتضای بیع محسوب نمی شود و قید آن در ضمن سند معامله قطعی بلا اشکال بوده است...» لذا شرط عدم تصرف جزئی تا مدت معین، مخالف مقتضای بیع شناخته نشده است؛ بلکه نهایتاً این شرط خلاف مقتضای یکی از آثار عقد است (۱).

برخی فقها به صراحت مسلوب المنفعه بودن مبیع را برای مدت مشخص، پذیرفته اند: «يجوز بيع العين المستأجرة قبل تمام مدة الاجارة، و لا تنفسخ الاجارة به فتنقل الى المشتري مسلوبة المنفعة مدة الاجارة، نعم للمشتري مع جهله بالاجارة خيار فسخ البيع، لان نقص المنفعة عيب» و در جای دیگر آمده است: «لو وقع البيع و الاجارة في زمان واحد كما لو باع العين مالکها علی شخص و آجرها و کيله علی شخص آخر و اتفق وقوعهما في زمان واحد فهل يصحان معا و يملکها المشتري مسلوبة المنفعة... او يبطلان معا للتزام في

انتفاع است، در این صورت این حق پس از پایان یافتن مدتی معین انقضای یافته و به ارث نیز نمی رسد. در صورتی که مفاد قراردادی این نهاد تازه تاسیس حکایت از انتقال به ورثه از طریق نهاد قهری ارث دارد. مشکل دیگری که در سر راه این قراردادها که فقط دارای حق انتفاع است، می تواند ایجاد شود این است که، اگر غاصبی مال موضوع این قرارداد را غصب نماید، تنها مالک، حق طرح دعوی جبران خسارت را دارد و از این منظر چیزی عاید منتفع نمی گردد. لذا به نظر می رسد قرارداد این نهاد مالکیت زمانی و ماهیت قراردادهای آن در قالب حق انتفاع جایگزین مناسبی برای طرفین قرارداد نباشد.

#### چهارم: صحت مالکیت زمانی از باب عقد بیع

ماده ۳۳۸ قانون مدنی در تعریف عقد بیع می گوید: «بیع عبارتست از تملیک عین به عوض معلوم» از این تعریف معلوم می شود که بیع عقدی تملیکی و معوض است و مبیع باید عین باشد. یکی دیگر از ویژگی های عقد بیع لزوم و دوام آن است که البته ویژگی اخیر بجز در موارد نادر، مورد اشاره حقوقدانان قرار نگرفته و غالب فقها نیز هیچ اشاره ای به آن نکرده اند (۱). شباهت عقد بیع با قراردادهای مالکیت زمانی این شبهه را در ذهن تقویت می نماید که این قراردادها نوعی عقد بیع و از مصادیق آن هستند. به صورتی که برخی از اساتید حقوق در هنگام ترجمه واژه " Time share" از ترکیب بیع زمانی استفاده نموده اند (۲۰).

برای بررسی قراردادهای مالکیت زمانی یا زمان بندی شده در چارچوب عقد بیع ابتدا باید، به مفهوم بیع موقت و نفوذ یا عدم نفوذ آن در میان فقها بپردازیم. برای این منظور صورت های مختلف بیع را در مقایسه با زمان بررسی می کنیم:

#### الف: نفوذ یا عدم نفوذ بیع موقت

۱- صورت اول همان صورت شایع بیع است و آن هنگامی است که مالکیت عین به صورت دائمی و مستمر به خریدار منتقل می گردد. بنابراین مشتری به محض وقوع عقد بیع، مالک دائمی مبیع و فروشنده مالک ثمن می شود. (ماده ۳۶۲ قانون مدنی) البته منظور از مالکیت دائمی این نیست که دوام مالکیت شرط بیع باشد و مبیع برای همیشه در ملکیت مشتری باقی بماند، زیرا مشتری می تواند آن را به دیگری انتقال داده یا اگر حق فسخی در قرارداد باشد با تحقق آن ملکیت دوباره به بائع برگردد. بلکه منظور از دوام در بیع، همان ارسال مالکیت است و به تعبیر منطقی، بیع در این فرض نسبت به دوام لا بشرط است نه به شرط شیء، ولی نسبت به توقیت مالکیت، به شرط لاست. بنابراین در این صورت مبیع با عقد بیع داخل در ملکیت مشتری می شود و تا وقتی که یکی از اسباب انتقال دهنده ملکیت محقق نشده است در ملک او باقی می ماند (۱۸).

۲- صورت دوم هنگامی است که برای مشخص شدن میزان مبیع از زمان استفاده می گردد. مانند فروش محصولات سه ماهه یک باغ. در چنین مواردی، زمان، قید مملوک است نه قید ملکیت. بنابراین نفس تملیک، موقت نیست بلکه مملوک، مقید به زمان شده است. ۳- صورت سوم، بیع موقت است یعنی همان بیعی که مد نظر ماست مانند فروش یک ویلا برای مدت یک ماه به دیگری.



ملکية المنفعة فيصح البيع على انها مسلوبة المنفعة تلك المدّة، فتبقى المنفعة على ملك البايع، وجوه اقواها الاول لعدم التزام، فان البايع لا يملك المنفعة و انما يملك العين و ملكية العين توجب ملكية المنفعة للتبعية و هي متاخره عن الاجاره» (۲۲).

### ج: بيع به شرط مهايات در انتفاع

بنابر آنچه گذشت به نظر می‌رسد فروش ملک به شرط مهايات در انتفاع که مستلزم سلب منفعت ملک در زمان خاص و به صورت جزئی است اشکالی نداشته باشد. همان گونه که نمونه‌هایی از بيع با سلب منفعت به صورت جزئی وجود دارد که در ذیل به بررسی آنها می‌پردازیم.

۱- بيع با شرط بقاء مالکيت برای فروشنده در فروش اقساطی: این بيع، نوعی بيع اعتباری است که در آن بايع، مبيع را به مشتری به صورت اقساطی می‌فروشد. اصولاً در چنین معاملاتی به دليل این که حقوق بايع در صورت عدم پرداخت اقساط از جانب مشتری محفوظ بماند، شرطی گذاشته می‌شود بدین مضمون که، مالکيت مبيع پس از بيع تا زمان پرداخت کامل اقساط ثمن، برای بايع محفوظ باشد تا در صورت تخلف مشتری در پرداخت اقساط، فروشنده این حق را داشته باشد تا مبيع را به مشتری انتقال ندهد. امروزه به دليل مشکلات فراوان این نوع بيع، افراد به سمت معاملاتی با نام اجاره به شرط تمليک، روی آورده‌اند (۱۹).

۲- بيع به شرط بيع: این نوع بيع به دو صورت است که صورت اول باطل و صورت دوم صحیح است. صورت اول، بیعی است که در آن شرط می‌شود که خریدار پس از بيع، مبيع را بلا فاصله به خود بايع بفروشد. همان گونه که گفته شد، این بيع باطل است. زیرا اولاً: مصداق بيع سهی است. ثانياً، به نظر می‌رسد عرفاً در این نوع بيع هیچ گونه انتقال مالکيتی به خریدار صورت نگرفته باشد تا مشتری بتواند قدرت مالکانه بر مبيع داشته باشد. صورت دوم هنگامی است که مثلاً در بيع شرط شود که خریدار مکلف باشد پس از یک سال از تاریخ انعقاد قرارداد، مبيع را به بايع بفروشد. که شرط درست و بيع صحیح است (۱۹).

۳- بيع به شرط عدم بيع در زمان معین یا به شخص معین: در این نوع بيع شرط می‌شود که خریدار حق فروش مبيع را به شخص یا اشخاص معینی که تعیین می‌شود، نداشته باشد یا این که اختیار انتقال مبيع را تا زمان مشخص بدون اذن فروشنده به شخص ثالث نداشته باشد. این بيع با این شرایط درست است. اما اگر در عقد بيع شرط شود که خریدار حق انتقال مبيع را به هیچ کس نداشته باشد، این شرط خلاف مقتضای عقد بيع بوده و باطل و موجب بطلان عقد می‌گردد (۱۹).

۴- بيع السنين: در فقه به دو معنی به کار رفته که هر دو حالت آن باطل است. حالت اول این که، میوه درخت خرما به مدت زاید بر یک سال فروخته شود. مشهور در فقه این بيع را به دليل مجهول بودن مبيع باطل می‌دانند. حالت دوم این که، در بيع شرط شود که فروشنده مال را برای مدت یک سال بفروشد و در پایان سال بيع منحل و ثمن و مبيع به مالکان اصلی مسترد گردد. این نوع بيع نیز باطل است (۱۹).

۵- بيع مشاع به شرط تبدیل متناوب متصرف در فواصل زمانی منظم: در این نوع بيع، پس از انعقاد قرارداد، خریداران، یا خریدار و

فروشدگان، یا خریدار و فروشنده، و یا خریداران و فروشدگان، در مال مورد معامله شریک شده و بر اساس تبدیل متصرف - آن گونه که در ارث، پس از فوت مورث، وراثت ترکه وی را متصرف و مالک می‌شوند- مورد معامله را تصرف می‌کنند. در حالی که مملوک ثابت است و نقلی در آن صورت نمی‌گیرد (۱۹).

بنابر آن چه در خصوص انواع بيع که در آن تحدید مالکيت صورت می‌گیرد، ملاحظه گردید، این مطلب روشن می‌شود که هیچ اشکالی در خصوص ماهیت و صحت آن‌ها به چشم نمی‌خورد. آن چه باعث شده فق‌ها بيع زمانی یا تمليک زمانی را مصداق بيع ندانسته و آن را عقدي باطل بدانند، مقایسه این قراردادها با بيع سنين است. یعنی همان گونه که در قسمت قبلی گفته شد، بیعی که در آن از زمان خاصی شروع شده و تا زمان مورد اشتراط (مثلاً تا یک سال پس از انجام معامله) ادامه داشته باشد و در زمان شرط شده، بيع خود به خود منحل گردیده و مبيع مجدداً به مالکيت بايع و ثمن به مالکيت مشتری در آید (۱). لیکن همان گونه که در تعریف تمليک زمانی آورده شده است، در این قراردادها، مالکيت عين یا منفعت یا هر دو، به صورت دائمی به طرف قرارداد منتقل می‌گردد. لیکن وی تنها حق استفاده از مبيع را، در فواصل زمانی مشخص و به صورت متناوب خواهد داشت. بنابراین به نظر می‌رسد با توجه به مطالب پیش گفته در قسمت عقد شرکت و مهايات و قبول این دسته از قراردادها در قالب شرکت و رابطه مالکين به عنوان شرکا، هیچ اشکالی برای این که این قراردادها را در قالب بيع مشاع به شرط مهايات، در نظر بگیریم، نباشد.

### دیدگاه فق‌ها

در استفتا- جدیدی که از فق‌های معاصر به عمل آمده این گونه سوال شده که: «نتیجه قرارداد مالکيت زمانيمالک شدن شخصی بر ملکي در زمان معین و محدودی همچون ماه خرداد در هر سال است و در غیر این زمان هیچ حق مالکيتی بر عين و منافع آن ندارد. با گسترش این نوع قرارداد مسائل و پرسش های گوناگونی درباره آن به وجود آمده است، مستدعی است پاسخ سوالات ذیل را حتی المقدور با ذکر دلایل مرقوم فرمایید: با توجه به اینکه این نوع قرارداد در عرف، خرید و فروش تلقی می‌گردد آیا از جهت فق‌هی نیز می‌توان آن را در قالب عقد بيع محقق ساخت؟»...

آیت الله بهجت: «می‌تواند عقد بيع مشروط به مهايات در منفعت و انتفاع باشد». آیت الله میرزا جواد تبریزی: «معامله مزبور باطل است و احکام بيع و صلح را ندارد، ملکيت مبيع که در بيع به مشتری منتقل می‌شود، ملکيت مطلق و دائمی است و از جهت زمانی قابل تقیید و تحدید نیست، و افزای مال مشترک بر اساس زمان نیز صحیح نیست، بلی تراضي شرکاء بر استفاده از مال مشترک و تصرف در آن بر اساس تقسیم بندی زمانی مانعی ندارد». آیت الله سیستانی: «بيع عرفی و شرعی نیست مگر خودش یک عقد جداگانه باشد». آیت الله صفی گلپایگانی: «مالکيت به نحو مذکور مشروع نیست». آیت الله مکارم شیرازی: «این در واقع نوعی بيع است که در عصر ما به وجود آمده (به خاطر نیازها و ضرورت‌ها) و هرگاه در عرف محل رایج شده باشد، عمل به آن اشکالی ندارد و مشمول احل الله البيع و سایر ادله بيع است و بر این اساس مفروز کردن مال الشرکه با شرط فوق

Development of Science, Culture and Rationality.

7. Mousavi Khomeini, Seyyed Abolghasem (Bita), Mesbah al-Fiqah (gains), Qom.

8. Isfahani, Mohammad Hussein. (1418 AH) Margins of Acquisitions, Qom: Dar al-Mustafa (PBUH) Revival of Heritage.

9. Isfahani, Mohammad Hussein. (1409 AH) Rent, Qom: Islamic Publishing Foundation.

10. Makarem Shirazi, Nasser. (1411 AH) The rules of jurisprudence, Qom: Madrasa of Imam Amir al-Mu'minin (AS).

11. Ibn Abi Jumhur, Muhammad ibn Ali ibn Ibrahim Ehsa'i. (1403 AH) Awali al-Laali al-Aziziyya fi al-Ahadith al-Diniya, Qom: Sayyid al-Shuhada.

12. Sheikh Tusi, Muhammad bin Hassan. (1407 AH) Al-Khalaf, Qom: Islamic Publications Office.

13. Mavi Quarterly (2002) Mavi Quarterly (Internal Journal of the Judiciary), Vol. 22, 2002.

14. Katozian, Nasser, 2008 Property Law, Tehran, 18th edition, Mizan Publications.

15. Boroujerdi Abdo, Mohammad. (2001). Civil Law, by Mohammad Reza Hosseini, Tehran: Majd Scientific and Cultural Association.

16. Mousavi Khomeini, Sayyid Ruhollah. (Bita). Tahrir ol-Vasilah, Qom: Dar ol-Maktab el-Elmiah.

17. Maki Al-Ameli (First Martyr), Muhammad bin Jamaluddin. (1995). translation and explanation by Ali Shirvani, Qom: Dar al-Fikr.

18. Shariati, Saeed. (2009). Time sale or transfer of timed ownership from a jurisprudential point of view. Kanoon Magazine.

19. Jafari Langroudi, Mohammad Jafar (1978). Encyclopedia of Civil and

مانعی ندارد». آیت‌الله موسوی اردبیلی: «این معامله را به عنوان بیع و یا عقد مستقل می‌توان محقق ساخت و از نظر شرعی اشکالی ندارد و تقسیم ملک به حسب زمان نیز اشکالی ندارد و شرعاً جایز است، ولی هنگام معامله باید برای استفاده هریک از افراد ضوابطی تعیین شود تا بعداً موجب اختلاف نگردد» (۱۳).

#### نتیجه گیری

در این پژوهش ادله قرآنی، فقهی و حقوقی مشروعیت مالکیت زمانی دهکده های طب سلامت را مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت. از نتایج این پژوهش آن است که ادله قرآنی و فقهی همچون اطلاعات و عموماً صحت قراردادهای، قاعده تسلیط، همچنین ادله حقوقی مالکیت زمانی را در قالب عقود معین و یا دیگر عقود صحیح می دانند. با توجه به آثار و فوایدی که بر تاسیس و راه اندازی دهکده های طب سلامت مترتب می شود، همچنین ضرورت سرمایه گذاری برای تملیک و خرید تجهیزات و راه اندازی دهکده های طب سلامت احساس می گردد و این مهم عموماً از عهده و توان مالی یک سرمایه گذار خارج می باشد. بنابراین ضرورت اقتضا می کند با مکانیزم مالکیت زمانی چند سرمایه گذار ترغیب به تاسیس و راه اندازی دهکده های طب سلامت شوند و با پشتیبانی حقوقی از آنها مالکیت آنها محترم شمرده شود. این مهم می تواند هم به سلامت افراد جامعه کمک قابل توجهی نماید و هم زمینه ساز جذب توریسم پزشکی و ارزآوری مناسبی برای کشور گردد.

#### References

1. Ashrafi, Ahmad, 2007 Time Ownership, First Edition, Tehran, Ganj-e-Danesh.
2. Mousavi Khomeini, Seyyed Ruhollah (1421 AH), Kitab al-Bayy, Institute for Organizing and Publishing the Works of Imam Khomeini, Tehran.
3. Naini, Mirza Mohammad Hussein (1994), Minya al-Talib in the margins of achievements, Al-Muktabah Al-Muhammadiyah, Tehran.
4. Naraq, Ahmad Ibn Muhammad Mahdi (1417 AH), The benefits of the days in the expression of the rules of the rules, Qom, Qom Seminary Islamic Propaganda Office Publications.
5. Mousavi Bojnourdi M H. (1377) Jurisprudential rules, Qom Al-Hadi.
6. Andalib, Hossein (2019), Customary Associations in Jurisprudence and Law, Qom, International Center for the

Commercial Law, Law Research Association - Rastad Foundation.

20. Kazemi Najafabadi, Abbas. (1388). What is time sale or time ownership contract, Kanoon Magazine, No. 92.

21. Emami, Seyed Hassan, 1999, Civil Law, Tehran, Islamic.

22. Tabatabai Yazdi, Mohammad Kazem, 1379, Arwa Al-Wathqi, Qom.

23. Al-Sanhouri, Abdul Razzaq Ahmad, 1958, Al-Wasit in the Explanation of Civil Law, Beirut, House for the Revival of Arab Heritage.