

قابلیت پذیرش مالکیت زمانی در نظام حقوقی ایران و آثار اقتصادی آن

۱..... چکیده

۲..... مقدمه

۳..... مبحث اول: مفهوم مالکیت زمانی و قابلیت پذیرش آن در نظام حقوقی ایران

۳..... گفتار اول: مفهوم مالکیت زمانی

۱۲..... گفتار دوم: قابلیت پذیرش مالکیت زمانی در نظام حقوقی ایران

۱۷..... مبحث دوم؛ آثار اقتصادی و موانع گسترش قراردادهای مالکیت زمانی

۱۸..... گفتار اول: آثار اقتصادی گسترش قراردادهای مالکیت زمانی

۲۲..... گفتار دوم: موانع گسترش قراردادهای مالکیت زمانی

۲۹..... نتیجه

۳۰..... منابع

چکیده

مالکیت زمانی تاسیس حقوقی وارداتی است که نمونه آن در تاریخ نظام حقوقی ایران و حتی فقه اسلام سابقه نداشته است و بیانگر یک شیوه خاص استفاده و انتفاع مشترک از ملک است که در آن عامل زمان سهم هر یک از مالکین را محدود و مشخص می نماید. این شیوه انتفاع به وسیله قراردادهای مختلفی ایجاد می شود اما بیش از ۹۰٪ مالکیت های زمانی ایجاد شده در دنیا متضمن انتقال عین به صورت مطلق و بدون قید و شرط است به گونه ای که علیرغم اشتراک مالکین، هیچ گونه اشاعه ای در میان نیست. پذیرفتن چنین قراردادی در قالب صلح عین یا قرارداد تابع ماده ۱۰ قانون مدنی بلاشکال است اما به دلیل مشکلات ناشی از عدم همراهی سایر قوانین و مقررات، موسسات گردشگری از قرارداد های جایگزین با نتیجه ای تقریباً مشابه استفاده نموده اند. از صرفه جویی در هزینه های اضافی نگهداری ملک در زمان عدم احتیاج، رونق گردشگری و تحرک اقتصاد منطقه و کسب درآمد بیشتر برای دولت از طریق وضع مالیات و در امان از افزایش کرایه هتل ها و تورم، می توان به عنوان برخی از آثار اقتصادی گسترش این قراردادها نام برد. عدم قانونگذاری مناسب و آزاد گذاشتن طرفین در تنظیم روابط فیما بین در انعقاد قرارداد موجب سوء استفاده موسسات گردشگری از موقعیت برتر خود و تحمیل شروط یک طرفه ای در قرارداد به ضرر خریداران مالکیت زمانی شده است که مانع بزرگی در مسیر توسعه این صنعت به شمار می رود.

واژگان کلیدی: مالکیت زمانی، حقوق انگلستان، مالکیت مطلق بدون قید و شرط، مالکیت مشترک، حق فسخ قانونی

مقدمه

شعار «هیچ احتیاجی به اجاره اتاق نیست، هتل خریداری کنید، این خیلی ارزان تر خواهد بود» که از سوی پل دومیه^۱ نماینده انجمن شغل‌های بزرگ مارسی^۲ در تفریحگاه زمستانی مختص بازی های اسکی به نام (Super Dévoluy) در منطقه آلپ فرانسه در دهه ۶۰ میلادی برای جذب مشتری در آپارتمان های این مجموعه ارائه گردید، آغازگر صنعتی بود که امروزه از آن به عنوان مالکیت زمانی یا تایم شرینگ یاد می شود. علی رغم ظهور این پدیده در اروپا، در امریکا رونق بیشتری گرفت به طوری که در دهه ۹۰ میلادی هتلداران بزرگی چون هیلتون، ماریوت، شرایتون، رامادا و باشگاه تپیلات دیزنی نیز تمایل زیادی با استفاده از روش مالکیت زمانی نشان دادند. نقش این نام های تجاری بزرگ در رونق این صنعت در امریکا به حدی بود که فروش ۵۰ میلیون دلاری در سال ۱۹۷۵، به فروش ۱۰ میلیارد دلاری در سال ۲۰۰۶ میلادی تبدیل شد که رشد ۱۸,۶۴٪ را نشان می دهد.^۳ این روش از سال ۱۳۷۷ نیز وارد ایران شد و به مرور در شهرهایی چون نور، شیراز، جزیره کیش، و مشهد و کلارآباد، گسترش یافت. اما روشن نبودن ماهیت و قواعد مربوط به آن و همچنین تازگی داشتن چنین تأسیس حقوقی در نظام حقوقی ایران، موجب پیشنهاد و اتخاذ گزینش روش های مختلفی برای دستیابی به مالکیت زمانی شد. اگرچه این روش ها نتیجه نزدیکی به مالکیت زمانی دارد، اما عدم شفافیت آن، دست موسسات گردشگری و خریداران مالکیت زمانی را برای تعیین شرایط و ضوابط قرارداد فیما بین بازگذاشته است که این امر عموماً موجب تضرر خریداران مالکیت زمانی می گردد.

کتاب ها و مقالات نگاشته شده در این زمینه همگی سعی در توجیه این پدیده حقوقی در نظام حقوقی ایران، بدون توجه چندانی به ماهیت آن در کشورهای پیش قدم در این زمینه، داشته اند و نهایتاً به ذکر اقسام مختلف آن در سایر کشورها پرداخته اند. با توجه به این که مالکیت زمانی یک پدیده حقوقی وارداتی محسوب می شود، در این مقاله سعی شده است ابتدا ماهیت این پدیده در نظام حقوقی انگلستان شناخته شود، سپس به توجیه آن در نظام حقوقی ایران بپردازیم. به علاوه قصد

1 - Paul Doumier

2 - Société des Grands Travaux de Marseille

3 - Stephen J. Larson & Robert B. Larson; Purchase a Time-Share Interval or Rent Hotel Rooms?, J Journal of Financial Planning November 2009 P45

داریم مزایای اقتصادی گسترش این قراردادها را نیز به تفصیل بیان کرده و در پایان نیز به بررسی موانع گسترش این تاسیس حقوقی، که همان عدم قانونگذاری و نظام مند کردن قواعد و تبعات ناشی از آن می باشد، پردازیم. بنابراین مطالب را به دو مبحث تقسیم می کنیم که در مبحث اول ابتدا به شناخت مفهوم مالکیت زمانی پرداخته و سپس قابلیت پذیرش آن در نظام حقوقی ایران بررسی می کنیم. در مبحث دوم نیز ابتدا آثار اقتصادی گسترش قرارداد های مالکیت زمانی را بیان کرده و سپس به بررسی موانع این امر می پردازیم.

مبحث اول: مفهوم مالکیت زمانی و قابلیت پذیرش آن در نظام حقوقی ایران

در این مبحث ابتدائاً به بررسی مفهوم مالکیت زمانی پرداخته و به منظور آشنایی دقیق با این تأسیس حقوقی جدید به جستجوی مفهوم آن در نظام حقوقی انگلستان می پردازیم. در ادامه نیز امکان تطبیق مفهوم شناخته شده را با قواعد موجود در نظام حقوقی ایران بررسی خواهیم کرد.

گفتار اول: مفهوم مالکیت زمانی

از مالکیت زمانی یا مالکیت ادواری یا تایم شرینگ^۴ در طول مدت حدوداً ۵۰ سال از پیدایش تعاریف متعددی ارائه شده است؛ از قبیل:

- شکلی از مالکیت سهم بندی شده مال است که عموماً در املاک مشاعی که مخصوص 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 مال استفاده کند مثلاً دو هفته در سال.^۵

^۴ - Timesharing

^۵ -Timesharing: form of shared property ownership. Commonly on vacation or recreation condominium property where in rights vest in sharerd owners to use property for specified period each year (e. g two weeks each year)". Blacks Lawdictionary p.1483.

- خرید یا اجاره یک استراحتگاه برای یک فاصله زمانی خاص با اختیار مبادله آن با دیگر فواصل زمانی در استراحتگاه مشابه یا متفاوت است. مالکیت زمانی تعطیلاتی با هزینه های قابل پرداخت از طریق پرداخت هزینه برای یک فاصله زمانی محدود به جای کل هزینه ملک تفرجگاهی را فراهم می آورد.⁶
 - مالکیت یک ملک استراحتگاهی یا واحدی مشترک با دیگران است. هر یک از مالکین دوره زمانی مخصوص خود را دارند (مثلاً یک هفته) که در آن می توانند از امکانات، منافع، وسایل رفاهی و کلیه مشخصه های مرتبط با استراحتگاه بهره برداری نمایند.⁷
 - یک حق مشترک با دیگران به منظور تصرف یک واحد مسکونی برای یک دوره زمانی خاص (معمولاً یک هفته) براساس یک برنامه معین چند ساله است. گاهی اوقات مالکیت چندگانه، مالکیت تعطیلات یا مالکیت گروهی نامیده می شود. مالکیت زمانی می تواند نسبت به یک ساختمان یا یک بلوک آپارتمانی یا یک قایق تفریحی برقرار شود.⁸
- با توجه به تعاریف موجود می توان مالکیت زمانی را شیوه خاصی از استفاده و انتفاع از ملکی دانست که در آن عامل زمان سهم هر یک از مالکین را محدود و مشخص می نماید.
- قرارداد مالکیت زمانی پدیده ای است که در حقوق ایران سابقه نداشته است و یک عنصر وارداتی محسوب می گردد. هنگام مواجهه با یک پدیده حقوقی نوظهور که در کشورهای دیگر سابقه داشته

⁶ -Timeshare:The purchase or lease of a resort for an interval of time with the option to exchange for other time intervals at the same or a different resort. Timeshare ownership allows for affordable vacationing in that the timeshare owner only pays for an increment of time in contrast to full ownership of a vacation property.
<http://www.buyandselltimeshares.com/timeshare-resources/timeshare-glossary.cfm>
 1/1/11

⁷ - Timeshare: An ownership to a resort property or unit that is shared by others. Each owner has their own time period (typically one week) in which they can utilize the facilities, amenities, accommodations and all attributes associated with the resort.
<http://www.timesharedonations.org/timeshare-glossary.htm> 1/1/11

⁸ - Timeshare: A right, shared with others, to occupy a unit of accommodation for a period of time (usually a week) on a regular basis for a number of years. Sometimes referred to as Vacation Ownership, Holiday Ownership, Multi Ownership or Group Ownership. Timesharing can be in a single building, an apartment block, or a boat.
<http://www.redweek.com/resources/glossary> 1/1/11

است، منطقی ترین و راهگشا ترین شیوه برای شناخت، درک مفهوم و کاربرد آن پدیده در نظام های حقوقی کشورهایی است که در این زمینه پیش قدم بوده و قوانین و مقررات خاصی برای آن وضع نموده اند. بنابراین در این قسمت به شناخت ماهیت قرارداد مالکیت زمانی در نظام حقوقی کشور انگلستان می پردازیم.

در حقوق انگلستان به طور کلی دو نوع مالکیت نسبت به اموال پیش بینی شده است:

۱- مالکیت در مدت معین به طور مطلق^۹

۲- مالکیت مطلق بدون قید و شرط^{۱۰}

از آنجایی که بیش از ۹۰٪ از قرارداد های مالکیت زمانی در انگلستان و امریکا در بردانده مالکیت مطلق و بدون قید و شرط هستند^{۱۱}، لذا شناخت دقیق این نوع مالکیت می تواند نقش عمده ای در درک مفهوم قرارداد مالکیت زمانی داشته باشد.

عبارت مالکیت مطلق و بدون قید و شرط (fee simple absolute in possession)^{۱۲} ترکیبی است از واژگان مختلف که هر یک بیانگر گوشه ای از مفهوم این عبارت می باشد.

- FEE^{۱۳}؛ به معنی یک دارایی قابل وراثت است که با مرگ مالک آن به بازماندگان وی منتقل می شود^{۱۴}. «در سیستم فئودالی تنها شخص فئودال مالک اموال بود و سایر اشخاص نسبت به اموال تحت تصرف خویش مستأجر محسوب می شدند. این اموال به طور خود کار پس از مرگ طبیعی به مالک حقیقی اش، شخص فئودال باز می گشت. FEE تنها دارایی مستثنی

⁹ - term of years absolute

¹⁰ - fee simple absolute in possession

¹¹ - Stephen J. Larson & Robert B. Larson; Ibid P52

^{۱۲} - البته در کتاب ها، مقالات و دیگر نوشته های انگلیسی این عبارت گاهاً به اختصار "fee simple" نیز به کار رفته است.

^{۱۳} - مال

¹⁴ -Chappelle,Diane; Land Law,8th edition,Case Navigator 2008 P169

از قاعده فوق بود که پس از مرگ متصرفان آن، به وراث آنها به طور قهری منتقل می گردید.^{۱۵}

- **SIPMLE**^{۱۶}؛ قیدی است که به **FEE** وارد شده و آن را مالی ساخته است که می تواند برای هر کسی که مالک تمایل داشته باشد به ارث گذارده شود؛ بر خلاف «**FEE TAIL**» که می بایست پس از مرگ مالک به دارایی طبقه خاصی از وراث (نسل مستقیم مالک در خط نزولی) اضافه شود.^{۱۷} این قید همچنین این نوع مالکیت را از «**LIFE ESTATE**»^{۱۸}، که بیانگر حق مالکیت تا پایان عمر مالک است، نیز متمایز می سازد.^{۱۹}

- **ABSOLUTE**^{۲۰}؛ این واژه مالکیت مورد بحث را مالکیتی نامحدود در اعمال حق مالکیت معرفی می کند^{۲۱} و آن را از مالکیت هایی چون «مالکیت مطلق انقضاء پذیر»،^{۲۲} که بیانگر مالکیتی است که به طور خودکار در صورت بروز یک واقعه محتمل الوقوع منقضی می

^{۱۵} - عامری، پرویز-انصاری، اعظم؛ بررسی ماهیت و مبانی حقوقی تایم شرینگ (مالکیت زمانی) در حقوق انگلیس، مجله نامه مفید، شماره ۶۴، اسفند ۸۶، ص ۱۲۶
^{۱۶} - ساده

¹⁷ - Traditionally, a fee tail was created by words of grant in the deed: "to A and the heirs of his body." The crucial difference between the words of conveyance and the words that created a fee simple, "to A and his heirs," is that the heirs "in tail" must be the children begotten by the landowner. It was also possible to have "fee tail male," which only sons could inherit, and "fee tail female," which only daughters could inherit; and "fee tail special," which had a further condition of inheritance, usually restricting succession to certain "heirs of the body" and excluding others. Land subject to these conditions was said to be *entailed* or *in tail*. The restrictions themselves were *entailments*.....Fee tail was abolished by the Law of Property Act in England (as a legal estate) in 1925 http://en.wikipedia.org/wiki/Fee_tail 1/1/11

^{۱۸} - حق عمری

¹⁹ -Hayton,David;Megarry's Manual of The Law of Real Property,6th edition,London,STEVENS & SONS LIMITED,1982 P 29

^{۲۰} - مطلق بدون قید و شرط

²¹ - Bray,Judith;*The fact at your fingertips.... Land law*, third edition, Hodder Education, 2007, P 7

²² - The determinable fee simple

شود^{۲۳}، و یا « مالکیت مطلق مشروط »^{۲۴}، به معنی مالکیتی که در صورت بروز شرط مندرج در قرارداد از بین می رود^{۲۵}، تمییز می دهد.^{۲۶}

- IN POSSESSION^{۲۷}؛ این واژه بیانگر آن است که منافع موجود در زمین به صورت آنی و بالفعل توسط مالک آن قابل استفاده می باشد.^{۲۸} در واقع این عبارت وجه تمایز بین IN REMAINDER^{۲۹} و IN REVERSION^{۳۰} می باشد. مورد اول بدین معنی است که در حال حاضر شخص دیگری از منافع آنی و بالفعل ملک استفاده می کند و مالک حق مزبور تنها پس از آنکه تمام آن منافع آنی از بین رفت مستحق منفعت ملک می گردد.^{۳۱} به عنوان مثال اگر "الف" مالکیت مطلق ملک خود را به "ب" انتقال دهد در حالی که آن ملک را قبلاً مورد حق عمری "ج" قرار داده است، در این صورت "ب" مالک منافع مؤجل ملک می شود و پس از مرگ "ج" می تواند از منافع ملک بهره مند گردد. مورد دوم نیز بدین معنی است که مالک چنین منفعتی در زمین، خود را به طور کلی از منافع موجود در ملک بی بهره نساخته است و این امکان وجود دارد که منافع ملک به وی مسترد گردد.^{۳۲} به عنوان مثال "الف" ملک خود را مورد حق عمری "ب" قرار می دهد؛ در این صورت منافع استرداد ملک را برای خودش نگه داشته است و پس از مرگ "ب" مستحق استفاده از منافع بالفعل ملک می گردد.

²³ - Hayton, David; Ibid P39

²⁴ - The conditional fee simple

²⁵ - Stevens, Jhon & Pearce, Robert; Land Law, London, Sweet & Maxwell 1998 P 44

^{۲۶} - همانطور که ملاحظه شد مالکیت مطلق انقضاء پذیر و مالکیت مطلق مشروط شباهت های زیادی با هم دارند و شناخت این دو از یکدیگر تا حدودی مشکل به نظر می رسد. اما طبق رویه جاری حقوق انگلستان جایی که در قرارداد از واژه های "تا" «until»، "تا زمانی که" «so long as»، "در خلال مدتی که" «whilst» و "در طول مدتی که" «during» استفاده شود به طور کلی آن را انقضای پذیر، و در جایی که در قرارداد از واژگان "به شرط آنکه" «on condition that»، "مشروط بر آنکه" «provided that»، "اگر" «if» و یا "مگر آنکه" «unless» استفاده شود آن را مالکیت مشروط تلقی می کنند.

^{۲۷} - در تملیک

²⁸ - Harwood, Michael; English Land Law, London, Sweet & Maxwell 1975 P15

^{۲۹} - مؤجل

^{۳۰} - استرداد

³¹ - Stevens, Jhon & Pearce, Robert; Ibid, P 47

³² - Ibid, P 48

بنابراین مالکیت مطلق بدون قید و شرط حق همه گونه استفاده آنی و بالفعل را به مالک آن می دهد که این حق انقضائناپذیر بوده، جزو ترکه محسوب شده و به ارث نیز میرسد. در مقام تطبیق می توان عنوان فوق را معادل حق مالکیت نسبت به املاک در حقوق ایران دانست.

اما همانطور که در تعاریف متعدد ارائه شده در مورد مالکیت زمانی آمد، این قسم از مالکیت نوعی مالکیت اشتراکی به شمار می رود. در حقوق انگلستان دو نوع مالکیت اشتراکی نسبت به اموال امکان پذیر می باشد:

۱- مالکیت مشاع^{۳۳}

۲- مالکیت مشترک^{۳۴}

برای تشخیص اینکه قرارداد مالکیت زمانی بر مبنای کدام یک از این دو نوع مالکیت اشتراکی استوار است ابتدا می بایست با مفهوم آنها آشنا شویم.

الف- مالکیت مشاع^{۳۵}

در حقوق انگلستان جایی که مالکیت اشتراکی به شکل مالکیت مشاع باشد، تمامی شرکا مستحق در استفاده در تمامی مال مشترک می باشند؛ شرکا مال مشاع به طور همزمان مالک تمام ملک بوده و هیچ یک نمی تواند قسمتی از مال مشاع را مختص خود بداند.^{۳۶} ماهیت اصلی مالکیت مشاع با دو ویژگی بنیادین آن نمایان می شود؛ ۱- حق بازماندگی^{۳۷} ۲- وحدت های چهارگانه^{۳۸}

۱- حق بازماندگی؛ بدین معنی است که در زمان فوت یکی از مالکین مشاع، منافع وی در ملک، به دیگر مالکین مشاع می رسد و این روند ادامه دارد تا زمانی که فقط یک شریک باقی بماند و مالک منحصر به فرد ملک گردد. این قاعده بر هرگونه مقررات وصیت نامه مالک مشاع

³³ - Joint tenancy

³⁴ - Tenancy in common

^{۳۵} - شایان ذکر است که عنوان مالکیت مشاع انتخاب شده برای این نوع مالکیت اشتراکی به هیچ وجه نباید با مفهوم مالکیت مشاع در حقوق داخلی خلط شود؛ چنانکه در ادامه خواهیم دید شرایط و ضوابط حاکم بر آن با ضوابط حاکم بر مالکیت مشاع در مفهوم داخلی متفاوت می باشد.

³⁶ - Ibid; P 200

³⁷ - Right of survivorship (*JUS ACCRESCENDI*)

³⁸ - Four unities

متوفی و همچنین زمانی که وی بدون وصیت فوت کند اولویت خواهد داشت.^{۳۹} این امر نتیجه عقلایی این حقیقت است که مالکین مشاع همگی با هم مالک کل ملک تلقی می گردند.^{۴۰}

۲- وحدت های چهارگانه؛ یک مالکیت مشاع تنها زمانی می تواند تشکیل شود که تمامی وحدت های چهارگانه زیر وجود داشته باشد:

- وحدت تصرف^{۴۱}؛ هر یک از مالکین مشاع به همان اندازه مالک هر قسمت از ملک است که شریک دیگر نیز مالک می باشد. هیچ یک از شرکا نمی تواند نقطه ای از ملک را به خود اختصاص داده و دیگران را از آن محروم سازد. این ویژگی در تمامی اشکال مالکیت اشتراکی وجود دارد.^{۴۲}

- وحدت منفعت^{۴۳}؛ منافع هر یک از شرکای ملک مشاع می بایست از نظر وسعت، ماهیت و مدت زمان برابر باشد.^{۴۴} برابری وسعت بدین معناست که به عنوان مثال اگر ۳ شریک هستند، هر یک ۱/۳ سهم داشته باشند، نه اینکه یک شریک ۱/۶ دیگری ۳/۶ و شریک آخر ۲/۶. تساوی ماهیت منفعت بدین معنی است که همه شریکان یا باید مالک باشند یا مستاجر. و بر مبنای برابری مدت زمان، شریکان ملک مشاع می بایست مدت زمان برابری استحقاق بهره برداری از ملک را داشته باشند. مثلاً مدت زمان اجاره آنها می بایست همسان باشد.

- وحدت عنوان^{۴۵}؛ تمامی شرکای ملک مشاع می بایست حق مالکیت خود را بر مبنای یک قرارداد یا یک سند انتقال واحد به دست آورده باشند.^{۴۶}

- وحدت زمان^{۴۷}؛ ملکیت هر یک از شرکای مال مشاع می بایست در زمان واحدی به دست آمده باشد. وحدت زمان لزوماً از وحدت عنوان پیروی نمی کند. به عنوان مثال فرض کنید ملکی مورد حق عمری "الف" قرار می گیرد و منافع مؤجل آن نیز به وراثت "ب" و "ج"

39 - Hayton, David; Ibid P 299

40 - Stevens, Jhon & Pearce, Robert; Ibid, P 201

41 - Unity of possession

42 - Hayton, David; Ibid P 300

43 - Unity of interest

44 - Ibid

45 - Unity of title

46 - Ibid P 301

47 - Unity of time

منتقل می شود. "ب" و "ج" هر یک در زمان های متفاوتی در طول حیات "الف" فوت می کنند. در این صورت ملک به وراثت آنها منتقل خواهد شد اما عنوان مالکیت مشاع را در بر نخواهد داشت چون؛ علی رغم وجود وحدت عنوان از وحدت زمان بی بهره است.^{۴۸}

ب- مالکیت مشترک

مالکیت مشترک تفاوت های زیادی با مالکیت مشاع دارد از جمله اینکه:

- برخلاف مالکیت مشاع، در این شکل از مالکیت اشتراکی، تمامی شریکان به طور کلی مالک ملک محسوب نمی گردند بلکه هر یک از آنها سهم مجزایی از سایرین دارند که فقط مختص به آنهاست.^{۴۹}
- از میان وحدت های چهارگانه این فقط وحدت تصرف است که باید وجود داشته باشد و سه مورد دیگر الزامی نیست.^{۵۰} بنابراین نیازی نیست که سهم هر یک از شرکا در ملک اشتراکی لزوماً برابر بوده، از یک قرارداد یا سند ناشی شده و در زمان واحدی تحصیل شده باشد.
- حق بازماندگی بین شرکایی که ملک اشتراکی را به عنوان مالکیت مشترک در اختیار دارند برقرار نیست و اعمال نخواهد شد. سهم مربوطه آنان پس از مرگشان به طور خودکار به سایر شرکا رد نمی شود بلکه میتوانند آن را به موجب وصیت به دیگری منتقل سازند یا اگر بدون وصیت فوت کنند به وراثشان می رسد.^{۵۱}

با توجه به روشن شدن مفهوم این دو نوع مالکیت اشتراکی و تفاوت های آن می توان بیان داشت که استفاده از تاسیس حقوقی مالکیت مشترک برای قرارداد مالکیت زمانی عقلائی تر به نظر می رسد. زیرا در مالکیت مشترک شرکا مجبور نیستند که ملک را لزوماً به سهام مساوی تقسیم کنند؛ می توان به یک شریک ۵ هفته و به شریک دیگر ۱۰ هفته اختصاص داد. در صورتی که در مالکیت مشاع این امکان وجود ندارد و سهم هر شریک باید برابر با دیگران باشد. دیگر اینکه حق بازماندگی در مالکیت مشترک محلی نداشته و شخص خریدار در قرارداد مالکیت زمانی مطمئن است که سهم خریداری

48 - Ibid

49 - Stevens, Jhon & Pearce, Robert; Ibid, P 201, 202

50 - Hayton, David; Ibid p 302

51 - Stevens, Jhon & Pearce, Robert; Ibid P 202

شده، وارد دارایی وی گشته و پس از فوتش به موصی له مربوطه یا وراثش خواهد رسید. در مالکیت مشترک شرکا لزوماً به طور همزمان مالک ملک نیستند و می توان ۶ ماه از سال را یک شریک و ۶ ماده دیگر را شریک دوم مالک باشد بی آنکه اشاعه ای در مال مشترک به وجود بیاید. در مالکیت مشترک نیازی نیست که ملک در یک زمان واحد به ملکیت تمام شرکا در آمده باشد و میتوان قسمتی را در بهار و قسمت دیگر را در پاییز به خریدار مالکیت زمانی واگذار نمود. در حالی که لزوم وجود وحدت زمان در مالکیت مشاع اجازه چنین کاری را نخواهد داد. و نهایتاً این که با اتخاذ تأسیس حقوقی مالکیت مشترک نیازی نیست که مالکیت همه شرکا از یک منبع واحد نشأت گرفته باشد. در حالی که وجود وحدت عنوان، به عنوان یکی از ارکان مالکیت مشاع، این امر را الزامی می سازد. هرچند که استفاده از مالکیت مشاع در قراردادهای مالکیت زمانی دور از ذهن نمی باشد^{۵۲} اما بنا به دلایل فوق اکثریت قریب به اتفاق قراردادهای مالکیت زمانی بر مبنای مالکیت مشترک استوار است.

بنابراین مشخص شد آنچه به عنوان قرارداد مالکیت زمانی از آن یاد می شود، قراردادی است که متضمن انتقال عین (و به تبع آن منفعت) به انتقال گیرنده می باشد با این قید که مالکیت وی نسبت به مال تنها در مدت و زمان مشخصی از یک دوره خاص استقرار می یابد؛ و علیرغم شراکت تعداد زیادی از شرکا هیچ گونه اشاعه ای در مال وجود ندارد و هر شریک در زمان ظهور و استقرار مالکیت خود به عنوان تنها مالک ملک شناخته خواهد شد. البته ناگفته نماند که این مدل از قرارداد مالکیت زمانی یکی از اشکال مرسوم این قرارداد می باشد و همانطور که یکی از حقوقدانان نیز اشاره کرده اند «تایم شر یا مالکیت زمانی یک عقد نیست بلکه یک صنعت است که برای دستیابی به هدف خود که همان گسترش گردشگری است از مجموعه ای از عقود مختلف استفاده کرده است.»^{۵۳} به عنوان مثال

^{۵۲} - به عنوان مثال برای اشخاصی که با یکدیگر آشنایی دارند ولی جزو وراث یکدیگر به حساب نمی آیند یا ورثه ای در طبقه مقدم نسبت به آنها وجود دارد و یا اینکه نمی خواهند غیر از خودشان شخص دیگری در ملک شریک باشد، اتخاذ تأسیس مالکیت مشاع پیشنهاد شده است. به ویژه برای زوجین یا اشخاصی که بدون ازدواج، زندگی مشترک دارند. برای اطلاعات بیشتر رجوع کنید به:

<http://www.vacationtimesharerentals.com/timeshare-tips/timeshare-tips/timeshare-terminology-what-is-joint-tenancy.html> 1/1/11

^{۵۳} - اصائلو، احمد؛ قرارداد انتقال مالکیت زمانی (Timeshare)، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه شهید بهشتی تهران، دانشکده حقوق، شهریور ۱۳۸۵ ص ۹۳

برقراری حق انتفاع^{۵۴} نیز یکی دیگر از وسایل دستیابی به این هدف می باشد که خود به سه شکل نمود یافته است: مجوز استفاده از امکانات رفاهی^{۵۵}، اجاره امکانات رفاهی^{۵۶} و عضویت باشگاه^{۵۷}. اما متداول ترین شکل قرارداد مالکیت زمانی همان مورد اول (انتقال عین) می باشد که بیش از ۹۰٪ قرارداد های مالکیت زمانی را به خود اختصاص داده است.^{۵۸}

گفتار دوم: قابلیت پذیرش مالکیت زمانی در نظام حقوقی ایران

با توجه به مطالب فوق دریافتیم که قرارداد مالکیت زمانی یک قرارداد معوض است که موجب انتقال عین می گردد. اگر در صدد تطبیق قراردادی با چنین ویژگی ها با قالب های قراردادی حقوق ایران بر آییم، می توان آن را با عقود چون معاوضه، قرض، بیع، صلح، و قرارداد تابع ماده ۱۰ قانون مدنی قابل مقایسه دانست؛ چرا که عقود فوق یا بالذات معوض هستند و موجب انتقال عین می گردند (معاوضه-قرض-بیع)، یا قابلیت تبدیل به چنین عقدی را دارند (صلح- قرارداد تابع ماده ۱۰). بنابراین به منظور یافتن قراردادی مناسب برای اعمال مالکیت زمانی در حقوق ایران، به بررسی هر یک از این عقود می پردازیم.

⁵⁴ - Right of use

⁵⁵ - Vacation Licence

⁵⁶ -Vacation lease

⁵⁷ -Club membership

⁵⁸ - Stephen J. Larson. Ph.D., CFP, and Robert B. Larson; Purchase a Time-Share Interval or Rent Hotel Rooms?, J Journal of Financial Planning november 2009 P52

And also see

Leposky ,George Timeshare basics from timesharing today,-Industry trade magazine P

الف - معاوضه

با توجه به تعریف قانون مدنی از معاوضه^{۵۹} هدف از این عقد صرفاً مبادله دو مال با یکدیگر است و آنچه‌ان شأن و قوامی ندارد که بتوان قرارداد مالکیت زمانی را تابع آن دانست.

ب - قرض

قانون مدنی در ماده ۶۴۸ قرض را تملیک مال در برابر رد مثل یا رد قیمت، در صورت تعذر از رد مثل، تعریف کرده است؛ در حالی که در قرارداد مالکیت زمانی عین مال در برابر بهای معاملاتی که بابت آن داده می شود به تملیک خریدار در می آید و نیازی به رد مثل نیست.

ج - بیع

علاوه بر تملیکی بودن و معوض بودن، عین بودن مبیع و لزوم آن، که از ویژگی های عقد بیع به شمار آمده است^{۶۰}، یکی دیگر از ویژگی های آن، دوام بیع می باشد؛ این ویژگی باید مورد بررسی قرار گیرد چرا که غالب فقها به آن تصریح نکرده اند.^{۶۱} جالب تر این که وجه فارق قرارداد مالکیت زمانی با بیع نیز همین مورد می باشد. مهمترین دلیلی که بر بطلان بیع موقت اقامه شده است این است که عنوان بیع مصطلح در فقه و عرف جامعه در مورد چنین قراردادی مصداق ندارد. اصطلاح بیع که در فقه و حقوق اسلام مورد بحث قرار گرفته است اشاره به عقد خاصی است که با داشتن مشخصات و ویژگی هایی از سایر عقود متمایز می گردد. عقد بیع از دیرباز در میان مردم در هر مکان و زمان با هر عقیده و آیینی رواج داشته و دارد. تاریخ پیدایش عقد بیع به اولین روزهای زندگی اجتماعی بشر در این کره خاکی باز می گردد بنابراین عقد بیع از عقود مخترعه شارع مقدس نبوده و شارع مقدس در مورد آن تنها نقش امضایی و ارشادی داشته است و لذا لفظ بیع به عقیده بسیاری از فقها فاقد حقیقت شرعی و متشرعیه است و به همان معنای عرفی خود باقی مانده است. با مراجعه به متون فقهی و نظری اجمالی به عرف مردم می توان به این مطلب جزم پیدا کرد که اصطلاح بیع در عرف مردم و نیز

^{۵۹} - ماده ۴۶۴ « معاوضه عقدی است که بموجب آن یکی از طرفین مالی می دهد به عوض مال دیگر که از طرف دیگر اخذ می کند، بدون ملاحظه این که یکی از عوضین مبیع و دیگری ثمن باشد.»

^{۶۰} - کاتوزیان، ناصر؛ درسهایی از عقود معین، ج ۱، چاپ یازدهم، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۷. شماره ۴

^{۶۱} - شریعتی، سعید؛ بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان بندی شده از دیدگاه فقهی، ماهنامه کانون سردرقتران و دفتریاران، شماره ۸۸ ص ۳۲

در اصطلاح فقیهان به قراردادی اطلاق می‌شود که در آن، عین مالی در مقابل عوض به دیگری منتقل می‌شود به گونه‌ای که رابطه مالک اول (بایع) با مال، به کلی و برای همیشه قطع می‌شود و رابطه مالکیت بین مالک جدید (مشتري) و عین برقرار می‌شود و به عبارت دیگر انتقال دائمی عین از ویژگی‌های لازم و اوصاف ممیزه عقد بیع است و به همین جهت انتقال موقت عین را اساساً نمی‌توان مصداق بیع دانست.^{۶۲} آیت ... سید محمد کاظم یزی طباطبایی در این زمینه معتقدند: «علت بطلان بیع موقت آن است که عرفاً عنوان بیع، بر بیع موقت صادق نیست و اگر صدق عرفی عنوان بیع بر چنین معامله‌ای مشکوک باشد باز هم نمی‌توان آن را از مصادیق بیع دانست.»^{۶۳} آیت ... خوئی نیز در نظری مشابه اعتقاد دارند: «معنا و مفهومی برای تملیک موقت قابل تصور نیست، زیرا معنای بیع خانه آن است که بایع، خانه خود را به صورت ابدی و غیرمقید به زمان، به دیگری تملیک کند بنابراین بیع و تملیک موقت، صحیح نیست.»^{۶۴} فقهای معاصر نیز در جواب استفتایی^{۶۵} که از ایشان به عمل آمده است اینطور فرموده اند:

- آیت‌الله العظمی محمدتقی بهجت: «خرید و فروش برای چند نفر به صورت زمانی که در هر زمان یکی از آنها مالک باشد صحیح نیست.»
- آیت‌الله العظمی سیدعلی سیستانی: «فروش به زمان محدود نمی‌شود، ولی می‌توان آن را در هر فصل به یک نفر اجاره داد. اجاره موجب ملکیت همه منافع است.»
- آیت‌الله العظمی لطف‌اله صافی گلپایگانی: «فروش ملک به صورت مذکور شرعی نیست، ولی اجاره اشکال ندارد. والله العالم.»
- آیت‌الله العظمی یوسف صانعی: «اگر ملک را به چهار نفر فروخته و آنها خودشان تقسیم‌بندی می‌کنند مانعی ندارد و اما اگر خود فروشنده به صورت فصلی فروخته باشد فعلاً نمی‌توان حکم به صحت آن نمود.»

^{۶۲} - همان، ص ۳۷

^{۶۳} - یزدی، سیدمحمدکاظم، حاشیه مکاسب، ص ۶۶. به نقل از شریعتی، سعید. همان ص ۳۶

^{۶۴} - توحیدی، محمدعلی، مصباح الفقاهه (تقریرات درس آیت... خوئی)، ج ۶، ص ۲۷۴. به نقل از شریعتی، سعید، همان

^{۶۵} - 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...)

- آیت‌الله عباسعلی عمید زنجانی: «فروش ملک به صورت زمانی مانند فروش منفعت به معنای اجاره است و در صورت انتقال عین، تنها در صورتی معقول است که بیع مشاع به چند نفری باشد که منافع در ازمنه مختلف متعلق به آنها می‌باشد. والله العالم»

د- صلح

با توجه به ماده ۷۵۸ قانون مدنی صلح می‌تواند در مقام معاملات دیگر واقع شود بدون آنکه شرایط و احکام خاصه آن معامله را رعایت کند. در واقع عقد صلح در فقه امامیه (که در قانون مدنی ما تبلور یافته است) به عنوان ابزاری برای انعطاف پذیر نمودن عقود معین به کار گرفته شده است و اراده طرفین می‌تواند شکل و ساختار مورد نظر خود را بدان تحمیل کند. بنابراین به کارگیری عقد صلح در مقام انعقاد قرارداد مالکیت زمانی، بر خلاف بیع، با مشکل عدم امکان توقیت مواجه نخواهد شد. اما ماده ۷۶۴ قانون مدنی به پیروی از حدیث «والصلح جایز بین المسلمین الا صلحاً احل حراماً» صلح بر امر غیر مشروع را باطل دانسته است. در پاسخ به این سوال که آیا مالکیت موقت عین، مشروع است یا نامشروع، مخالفین مشروعیت آن که به دنبال اثبات امر وجودی (منافات داشتن ذات مالکیت عین با زمان بندی) هستند دلایلی ارائه کرده اند؛ از جمله:

- مالکیت با توجه با ماهیتش اساساً قابل تقیید به زمان نیست، چون مالکیت یک عرض قار^{۶۶} است و امور قار قابل تحدید و تقیید به زمان نیستند. محقق اصفهانی در پاسخ معتقدند: محدود شدن موجودات به زمان، گاهی بالذات است همانند اعراض غیرقار. مثلاً حرکت که از اعراض غیرقار است؛ از آنجا که تدریجی بوده و آن به آن از قوه به فعل می‌رسد لذا قابل تقدیر و تحدید به زمان می‌باشد اما گاهی، تقیید به زمان بالعرض است مانند امور قار. این امور اگر چه ذاتاً با زمان قابل اندازه‌گیری و تحدید نیستند اما از آنجا که در ظرف زمان قرار دارند و به بیان بهتر، زمان بر آنها می‌گذرد؛ می‌توان آنها را با توجه به زمان‌های مختلف، به بخش‌های زمانی تقسیم کرد. گذشته از سخن سنجیده ایشان، مالکیت به طور کلی عرض

^{۶۶} - عرض پایدار (قارالذات) عرضی است که اجزاء وجود آن در زمان جمع می‌شود، مثل سفیدی و سیاهی و امثال آن. عرض ناپایدار (غیر قارالذات) عرضی است که اجزاء وجود آن در زمان جمع نمی‌شود، مثل حرکت و سکون. به نقل از: صناعی درّه بیدی، منوچهر؛ فرهنگ فلسفی، ترجمه المعجم الفلاسفس، تالیف صلیبیا، جمبل، چاپ سوم، تهران، انتشارات حکمت، ۱۳۸۵ ص ۴۶۶

نیست تا در مورد قار یا غیر قار بودن آن بحث شود. مالکیت امری اعتباری است که بیانگر رابطه بین مالک و شیء می باشد.^{۶۷ ۶۸}

- عین جوهر است و جواهر قابل تقیید به زمان نیستند؛ نمی توان گفت کتاب امروز یا کتاب فردا. در پاسخ می توان گفت تملیک موقت عین تقیید عین به زمان نیست بلکه مالکیت این کتاب است که مقید و محدود به زمان می گردد نه خود کتاب.^{۶۹}

- تقیید مالکیت به زمان با طبیعت مالکیت منافات دارد. اگر مالکیت موقت را بپذیریم، باید تمامی حقوق و تکالیفی که مالک دائم دارد را برای مالک موقت هم قائل شویم، از جمله حق همه گونه تصرف نسبت به مایملک، که تخریب هم یکی از این تصرفات به شمار می رود. نمی توان از یک طرف پذیرفت که مالک حق همه گونه تصرف دارد و از طرف دیگر بیان داشت که موظف است در پایان مدت مالکیت خود، مال را به مالک بعدی تحویل دهد. اگر برای مالک حق تلف مایملک را قائل نشویم، مالکیت موقت چیزی جز یک حق انتفاع نخواهد بود. زیرا در حق انتفاع نیز مالک حق میتواند از آن استفاده کند بی آنکه آن را از بین ببرد. اگر هم حق تصرف تا حد از بین بردن مال برای مالک قایل بشویم هم تفاوتی با مالکیت دائم نخواهد داشت.^{۷۰} در پاسخ بدین اشکال که مهمترین ادله مخالفین به شمار می رود، می توان این گونه بیان داشت که مالکیت امری اعتباری است، شارع نقش امضایی داشته و منشاء آن اعتبار عقلاء است. در واقع مالکیت یک رابطه اعتباری بین مالک و مال می باشد و حق استفاده و اخراج و تلف و دیگر حقوق مربوطه (قاعده تسلیط و نتایج آن) از آثار مالکیت به شمار می رود. آثار مالکیت لازمه ذات مالکیت نیست تا وجود و عدم آنها همیشه ملازم با وجود و عدم مالکیت باشد. اگر یکی از آثار مالکیت (تلف مال) وجود نداشته باشد نمی توان گفت که مالکیت مطلقاً وجود ندارد، بلکه در این حالت صرفاً مالکیت مطلق وجود ندارد.^{۷۱}

۶۷ - شریعتی، سعید؛ همان صص ۴۳-۴۵

۶۸ - در مورد ماهیت مالکیت در پاسخ به آخرین ادله مخالفین بیشتر بحث خواهیم کرد.

۶۹ - شریعتی، سعید؛ همان صص ۴۵-۴۶

۷۰ - السنهوری، دکتر عبدالرزاق، الوسیط، ج ۷، ص ۵۳۴ به نقل از شریعتی، سعید؛ همان ص ۵۰

۷۱ - شریعتی، سعید؛ همان، صص ۵۰-۵۵

با توجه به مطالب فوق می توان اظهار داشت قرارداد مالکیت زمانی نامشروع نبوده و می تواند در قالب عقد صلحی که منجر به انتقال عین شود یا قرارداد تابع ماده ۱۰ قانون مدنی، که بیانگر اصل آزادی اراده در حقوق ایران است، منعقد گردد. البته نباید منکر شد که از طرق دیگری چون عقد اجاره، صلح منافع، حق انتفاع و بیع مشاع به شرط مهایات نیز می توان به نتایجی کم و بیش مشابه به قرارداد مالکیت زمانی دست یافت؛ کما اینکه یکی از محققین معتقد است: «تایم شر یک عقد جدید نیست بلکه عبارت است از مجموعه ای از عقود مختلف که از آنها در برآورده شدن یک نیاز خاص که آن عبارت است از فراهم آمدن تسهیلات لازم جهت تهیه ارزان و بی دغدغه محلی برای گذراندن اوقات تعطیلات، استفاده می شود؛ لذا پذیرفتن تایم شر مستلزم تغییر در اصول حقوقی یا ورود سامانه حقوقی جدیدی نیست. بلکه کافی است این هدف بر اساس نهادهای حقوقی داخلی تنظیم گردیده و پاسخ داده شود.»^{۷۲} اما همانطور که پیشتر نیز اشاره شد، بیش از ۹۰٪ قرارداد های مالکیت زمانی انعقاد یافته در دنیا موجبات انتقال عین به خریدار را فراهم می آورند که حقی است مفروز از حق سایر خریداران ملک تفریحی و با تأسیس های حقوقی چون بیع مشاع به شرط مهایات، حق انتفاع، صلح منافع و یا اجاره تفاوت ماهوی دارد. این تفاوت ها در عمل باعث بروز مشکلاتی می شوند که در ادامه خواهیم دید.

مبحث دوم؛ آثار اقتصادی و موانع گسترش قراردادهای مالکیت زمانی

سرزمین ایران از نظر مناطق مستعد گردشگری بسیار غنی است و نمونه های فراوانی از اقلیم های متفاوت، از کویر گرفته تا ساحل دریا و جنگل و مناطق کوهستانی در آن یافت می شود. به همین جهت موسسات گردشگری می توانند با سرمایه گذاری در این مناطق اقدام به جذب گردشگر از طریق قراردادهای مالکیت زمانی کنند. کما این که تا کنون در مناطقی چون جزیره

^{۷۲} - اصائلو، احمد؛ همان، صص ۳۰-۳۱

کیش یا شمال کشور این اقدام صورت پذیرفته است. در این مبحث قصد داریم ابتدا به آثار اقتصادی گسترش این قراردادها پرداخته سپس موانع گسترش آن را نیز بیان کنیم.

گفتار اول: آثار اقتصادی گسترش قراردادهای مالکیت زمانی

گسترش قرارداد های مالکیت زمانی می تواند از حبس و رکود سرمایه جلوگیری کند. فردی که قصد دارد تعطیلات تابستان یا اعیاد مختلف را در مناطق خوش آب و هوا سپری کند به جای این که صدها میلیون تومان از سرمایه خود را صرف خرید یک ویلایی نماید که فقط چند هفته از سال را در آن سپری می کند، می تواند با هزینه کردن مبلغی به مراتب کمتر صاحب همان ویلا و چه بسا با امکانات بیشتر گردد.

خرید ویلا علاوه بر هزینه هنگفت اولیه ای که برای آن پرداخت می شود، هزینه های تبعی دیگری نیز به دنبال دارد؛ هزینه های مربوط به نگهداری، سرایداری، آماده سازی برای استفاده مجدد و حوادث ناشی از خالی بودن واحد مسکونی مثل دزدی، آتش سوزی و سایر موارد. اما با خرید ویلا به صورت مالکیت زمانی درصد بروز موارد فوق به صفر نزدیک شده و هزینه های مربوطه نیز بین سایر شرکا به نسبت سهم سرشکن می گردد.

شخصی که فاقد واحد مسکونی در یکی از مناطق تفریحی و گردشگری است، هر ساله با سفر به این مناطق ناگزیر از اجاره یک واحد مسکونی برای اقامت موقت می باشد. در این صورت هزینه های ناشی از بالا رفتن قیمت مال در آن منطقه و بالطبع اجاره بهای این املاک، همچنین هزینه های ناشی از تورم به مسافر تحمیل خواهد شد. ولی با خرید یکی از این واحدها به صورت مالکیت زمانی می تواند از این هزینه ها جلوگیری کرد. اثر این اقدام در بلند مدت بیشتر نمود پیدا خواهد کرد. علاوه بر این ارزش افزوده ناشی از افزایش قیمت ملک نیز متعلق به خریدار مالکیت زمانی خواهد بود و در صورتی وی که قصد سفر به آن منطقه را نداشته یا بنا به دلایلی مسافرتی به آن منطقه نداشت، می تواند سهم خود را به دیگری اجاره دهد و یا کلاً واگذار نماید.

پیدا کردن محل اقامتی مناسب در مناطق سیاحتی زیارتی با قیمت معقول و مناسب به ویژه در فصول پرگردشگر آن منطقه، دغدغه بسیاری از مسافران می باشد؛ با خرید یک واحد مسکونی به صورت مالکیت زمانی می توان پیشاپیش از یک محل آماده اقامت اطمینان حاصل کرد و از ارتقاء قیمت ها در فصل شلوغ سال نیز در امان ماند.

موسسات گردشگری می توانند از حداکثر ظرفیت ویلاها و آپارتمان های خود در فصول گردشگری استفاده نمایند؛ وقتی ویلاهای یک مجتمع به صورت مالکیت زمانی به فروش می رسد، ظرفیت مربوطه حتی در صورت خالی ماندن باز هم منبع درآمد محسوب می شود زیرا هزینه های مربوط به نگهداری از تمامی شریکان مالکیت زمانی توسط مدیریت مجتمع دریافت می شود ولو اینکه شریکی در زمان مالکیت خود به آن منطقه سفر نکرده باشد. بنابراین مدیریت مجتمع مجبور نیست زیر بار هزینه های جاری نگهداری از یک واحد خالی رود. از این گذشته هزینه ای که به موجب قرارداد به عنوان بهای مالکیت زمانی دریافت می شود می تواند تا چندین سال هزینه های ناشی از خالی ماندن آن واحد را جبران نماید.

گاهی اوقات فروش به صورت مالکیت زمانی با توجه به امکاناتی که مدیر مجموعه برای آن در نظر گرفته است به قیمتی بیش از فروش یک جای آن تمام می شود و می تواند محل سود برای مجتمع های رفاهی و گردشگری قلمداد شود.

فروش گسترده املاک به صورت مالکیت زمانی موجب رونق گردشگری، پویای و تحرک اقتصادی بیش از پیش این مناطق می گردد. زیرا استفاده از این روش باعث جذب گردشگر دائم برای آن منطقه می شود. خریدار مالکیت زمانی تمام سعی خود را خواهد کرد که در مدت زمان مربوطه تعطیلاتش را در آن منطقه بگذراند و از امکانات پیش خرید شده اش نهایت استفاده را ببرد. یا اگر خودش امکان سفر ندارد، واحد مربوطه را به دیگری واگذار کند. به هر ترتیب درصد جذب گردشگر با استفاده از این روش (در صورت ثابت ماندن سایر شرایط) افزایش خواهد یافت.

علاوه بر اینکه امکان سرمایه گذاری برای سرمایه های اندک افزایش می یابد، دولت نیز می تواند از طریق وضع مالیات بر ارزش افزوده و همچنین دریافت مالیات بر نقل انتقال املاک نسبت به

زمانی که یک ملک به موجب یک قرارداد فقط به یک خریدار منتقل می شود، درآمد بیشتری کسب کند.

موارد مذکور همیشه و در همه حال به وجود نمی آیند و درصد شکل گیری هریک از آنها به میزان فراهم بودن و همراهی سایر شرایط بستگی دارد. عدم توجه به این موارد، به ویژه برای موسسات بزرگ گردشگری که به امر ساخت و ساز مجتمع های رفاهی به منظور فروش به صورت مالکیت زمانی اشتغال دارند، آثار مثبت فوق را در پی نخواهد داشت و موجبات زیان را فراهم می آورد. چهار عامل کلیدی زیر نقش اساسی در صنعت مالکیت زمانی داشته و توجه بدان می تواند درصد موفقیت و قدرت رقابت مجتمع گردشگری را افزایش دهد.

۱- آگاهی و اعتبار مجتمع گردشگری

امروزه مشتریان نام های تجاری را بر اساس کیفیت و قابلیت اطمینانی که از آن دارند، همچنین میزان انس گرفتگی شان با آن، می سنجند. با توجه به تبلیغات منفی که در اذهان عمومی در مورد مالکیت زمانی صورت گرفته است، مشتریان بیشتر به سمت نام تجاری ای گرایش دارند که اطمینان بیشتری نسبت به آن دارند. آنها نام تجاری معتبر را به یک مجتمعی که از شهرت چندانی برخوردار نیست ترجیح می دهند به این دلیل که معتقدند نام های تجاری معتبر حاضر نیستند اعتباری را که ذره ذره جمع کرده اند با ارائه تبلیغات فریب دهنده و خدمات نامناسب به خطر اندازند.

موسسات گردشگری باید به فکر ایجاد انواع و اقسام تاسیسات رفاهی و تفریحی در مجتمع خود باشند. فراهم کردن زمین گلف، استخر های مجهز، قایق سواری، کایت سواری، بانجی جامپ، اسکی، و دیگر تفرحات خاص دیگر و همچنین مراکز خرید بزرگ و با شکوه و رستوران های مجلل می تواند رضایت مندی مشتری را افزایش دهد زیرا وی به دنبال مرکزی است که انواع و اقسام نیاز هایش را بر آورده سازد. مالکین زمانی از مدت ها پیش خود را آماده این سفر ساخته اند، بنابراین باید فضا را هر چه بیشتر برایش دوست داشتی کرده تا به خرج پول ترغیب شود.^{۷۳}

⁷³ -Bornstein, Ethan; The future of timeshare industry : will the brands dominate?
Submitted to the department of urban studies and planning in partial fulfillment of the

۲- سرمایه گذاری و اقتصاد

هزینه های بالای ساخت و ساز و فراهم آوری تجهیزات رفاهی و تفریحی، ورود به صنعت مالکیت زمانی برای هر هتلداری امکان پذیر نمی سازد. تنها موسساتی که دسترسی آسان به سرمایه، اهرم مالی قوی تر و قدرت خرید بیشتری دارند میتوانند با ورود به این صنعت سود کسب کنند زیرا باوجود زیرساخت های مذکور، هزینه تمام شده ساخت و ساز و خرید کالاهای مورد نیاز برای آنها پایین تر از هتلداران نوپا است. از سوی دیگر بانک ها نیز علاقه چندانی به سرمایه گذاری در این صنعت نشان نمی دهند و کسب اعتبار از آنها به عواملی چون تجربه، موقعیت مجتمع رفاهی، ترازنامه شرکت و حجم سرمایه گذاری دارد. بنابراین موسسات بزرگتر شانس بیشتری برای موفقیت و کسب سود در این زمینه دارند.^{۷۴}

۳- فروش و بازاریابی

کلید موفقیت صنعت مالکیت زمانی در فروش و بازاریابی موفق است. این بخش قسمت اعظمی از هزینه ها را نیز به خود اختصاص داده است. در موسسات رفاهی بزرگ و کوچک از ۲۵٪ تا ۶۰٪ از هزینه ها به این امر اختصاص می یابد. نام های تجاری معتبر به دلیل توانایی بیشتر آنها در زمینه بازاریابی متقابل با شرکت های هواپیمایی، کشتی های تفریحی، آژانس های اجاره خودرو و کمپانی های کارت اعتباری میتوانند کارایی بیشتری در این زمینه داشته باشند. تقسیم بندی واحد های مجتمع بر اساس موقعیت، وسعت و کیفیت و قیمت گذاری هر یک بر اساس این عوامل می تواند سلیقه های مختلفی را به خود جلب کند و در بازاریابی مفید واقع شود.^{۷۵}

۴- انعطاف پذیری

هر چه انعطاف پذیری مالکیت زمانی بیشتر باشد، تمایل نسبت به آن بیشتر می شود. نام های تجاری بزرگ سعی می کنند با استفاده از شرکت های مبادله^{۷۶} انعطاف پذیری مالکیت زمانی را افزایش دهند. «وظیفه این شرکت ها ایجاد ارتباط میان مجموعه های تفریحی است.

requirement for degree of Master of Science in Real Estate Development at the Massachusetts Institute of Technology, September, 2002 P 29

⁷⁴ Ibid p 29-32

⁷⁵ - ibid 32-34

⁷⁶ Exchange company

اعضای این شرکت ها در مقابل پرداخت مبلغی، این فرصت را می یابند که حق تایم شر خود را با سایر تایم شریایی که طرف قرارداد با این شرکت ها هستند مبادله کنند. این شرکت ها تنوع انتخاب و استفاده از حق تایم شر را افزایش می دهند.^{۷۷}

گفتار دوم: موانع گسترش قراردادهای مالکیت زمانی

زیاده خواهی های موسسات جهانگردی ارائه دهنده مالکیت زمانی در ایران و شروط یک طرفه ای که در قراردادهایشان به خریدارن تحمیل می کنند موجب عدم گرایش افراد به چنین تاسیسات رفاهی شده است. چند نمونه از بندهای مذکور در این قراردادها بدین شرح است:

- پرداخت هرگونه مالیات، عوارض و غیره که طبق قانون هتلداری به مورد مصالحه تعلق گرفته یا بعداً بگیرد در مدت زمان یاد شده به عهده متصالح بوده و حق السهم ایشان را مصالح تعیین می نماید.
- هزینه های مصرفی در مدت تعیین شده در فوق از قبیل هزینه آب و برق مصرفی، نظافت و هزینه های تعویض ملحفه ها و حوله ها و غیره و نیز درصدی به عنوان استهلاک تجهیزات منصوبه کلاً به عهده متصالح می باشد و برای جلوگیری از هرگونه اختلافات آتی تعیین نوع و میزان و مقدار هزینه های مصرفی و نیز قدرالسهم متصالح از هزینه های مصرفی به عهده مصالح است.
- نظر به اینکه مورد صلح برای اقامت تا سقف نفر احداث و تجهیز گردیده و اقامت بیش از این نفرات خارج از ظرفیت ملک می باشد لذا در صورت تخلف متصالح از این امر می بایستی به تشخیص مصالح نسبت به پرداخت ما به التفاوت اقدام شود تا امکان اسکان اشخاص مازاد فراهم آید.
- متصالح حق واگذاری منافع مورد صلح را بدون اجازه مصالح به غیر ندارد و تنها پس از معرفی شخص به مصالح و بررسی وضعیت او و کسب موافقت کتبی مصالح امکان این

انتقال فراهم می گردد و در هر صورت مصالح نسبت به سایرین دارای حق اولویت می باشد.

- احتیاطاً کافه اختیارات خصوصاً اختیار غبن هرچند فاحش از طرفین ساقط گردید.

همانطور که ملاحظه شد موسسات ارائه دهنده مالکیت زمانی سعی کرده اند با گنجاندن این بند ها در قرارداد هزینه های نامعینی را به خریدارن تحمیل کرده، از نقل و انتقال آن بدون اجازه خود جلوگیری کرده و به نوعی شخصیت طرف قرارداد را یکی از علل تاثیرگذار در قرارداد نشان دهند، و حق فسخ را نیز در همه حال از خریدار ساقط کنند.

علت عمده آزادی عمل این موسسات برای تحمیل منافع خود بر مشتری عدم وجود یک قانون جامع برای پوشش تمامی مسائل و مشکلات ناشی از انعقاد، اجرا و خاتمه قرارداد مالکیت زمانی می باشد. سایر کشورها به ویژه انگلستان، تعداد زیادی از ایالت های امریکا و اتحادیه اروپا توانسته اند با تصویب قانونی جامع در زمینه مالکیت زمانی از اینگونه سوء استفاده ها را جلوگیری نمایند. در حالی که تحدید حق فسخ خریدار جزء لاینفک قراردادهای منعقد در مجتمع های تفریحی ایران به شمار می رود، در قوانین کشورهای دیگری که قانون خاص برای مالکیت زمانی دارند سعی شده است که به بهترین نحو از حقوق مصرف کنندنده حمایت شود؛ یکی از مهم ترین نکاتی که وجه مشترک همه این قوانین به شمار می رود و نزدیک به نیمی از مواد این قوانین را به خود اختصاص داده است، اختصاص حق فسخ قانونی برای خریدار مالکیت زمانی برای یک دوره چند روزه پس از قرارداد است. این حق به منظور جلوگیری از سوءاستفاده های احتمالی شرکت های توریستی از تبلیغات بزرگ نمایانه و هدفدار، جهت متقاعد کردن مشتری به خرید واحد مسکونی، در نظر گرفته شده است. معمولاً هنگام انعقاد این قرارداد ها فشارهای روانی حساب شده ای از سوی فروشندگان وارد می شود که رضای خریدار را دچار اختلال می کند و ممکن است تحت تاثیر آن شرایط تصمیم مکلف کننده ای اتخاذ نماید. در حالی که اگر همان شخص در شرایط عادی به سر می برد به سختی به آن تن می داد. به بیان دیگر وقتی یک سمت قرارداد شرکتی است که از انواع و اقسام مشاورین حقوقی، بازاریابی و تبلیغاتی بهره می برد و از تمامی شرایط مورد معامله آگاهی کامل دارد؛ و طرف

دیگر قرارداد خریداری است که اطلاع چندانی از مسائل حقوقی نداشته و تحت تاثیر تبلیغات نیز قرار گرفته است، تعادل قراردادی مورد نیاز در یک معامله به سود فروشنده بر هم خورده و او را در موقعیت برتری نسبت به خریدار قرارداد است. یکی از راهکارهایی که به منظور برقراری این تعادل قراردادی اندیشیده شده است، در نظر گرفتن حق فسخ در قانون برای مدت مشخصی پس از انعقاد قرارداد می باشد. خریدار این حق را پیدا می کند که پس از رفع فشار روانی حاصل از فعالیت های تبلیغاتی فروشنده و در فرصتی مناسب به تحلیل معامله پرداخته و در صورتی که زیانی مشاهده کرد، قادر به فسخ آن قرارداد گردد، بدون این که مجبور به پرداخت هر نوع جریمه ای باشد. بدین ترتیب تعادل قراردادی از دست رفته با تدبیر قانونگذار احیاء می شود و فروشنده این فرصت را نخواهد یافت که با استفاده از موقعیت برتر اقتصادی خویش، شرایط قرارداد را به طور ناعادلانه ای سود خود رقم بزند. در ماده ۵ قانون مالکیت زمانی انگلستان مصوب ۱۹۹۲، حق فسخ مندرج در قرارداد حد اقل ۱۴ روز خواهد بود که فروشنده مکلف است مطابق ماده ۲ این حق را به طور صریح در قرارداد ذکر نماید. تخلف از این مقررات جرم محسوب شده و به صورت محاکمه اختصاری^{۷۸} و بدون تشریفات یا با کیفرخواست^{۷۹} قابل محاکمه و مجازات (جریمه) خواهد بود. مدت زمان حق فسخ قانونی در قوانین مختلف متفاوت است مثلاً در ایالات آریزونا، کالیفرنیا، و جزایر هاوایی ۷ روز از زمان انعقاد، ایالت تگزاس ۶ روز، ایالات میسوری، کارولینای شمالی، کارولینای جنوبی، نوادا و وست ایندیان ۵ روز، ایالت ماساچوست ۳ روز و در ایالت فلوریدا ۱۰ روز در نظر گرفته شده است.^{۸۰} ایالت اخیر یکی از پیشرفته ترین و کامل ترین قوانین مربوط به مالکیت زمانی را به تصویب رسانده است که به خوبی از حقوق خریداران به منظور حفظ تعادل قراردادی حمایت نموده است. مطابق این قانون: ۱- قرارداد ممکن است بدون هیچ جریمه یا تکلیفی تا ۱۰ روز بعد از امضای خریدار یا ۱۰ روز پس از تاریخی که فروشنده آخرین اسنادی را که به موجب قانون مالکیت زمانی فروشنده باید به خریدار بدهد دریافت کرده است، فسخ شود. ۲- خریدار اگر قصد فسخ قرارداد را دارد باید کتباً به فروشنده اطلاع دهد. ۳- هرگونه تلاش برای دستیابی به صرف نظر کردن از حق فسخ خریدار باطل و بلااثر است. ۴- هرگونه تلاش برای دستیابی به چنین صرف نظری یا نهایی کردن قرارداد قبل

⁷⁸ -on summary conviction

⁷⁹ -on conviction on indictment

⁸⁰ -Stephen J. Larson & Robert B. Larson, J. Ibid

از منقضی شدن مدت ۱۰ روزه فسخ، قرارداد را به اختیار خریدار تا ۱ سال پس از انقضای مهلت ۱۰ روزه قابل فسخ می کند.^{۸۱}

علاوه بر اینکه موارد فوق در قانون ذکر شده است، فروشنده ملزم شده است که بندهایی از قرارداد را به ذکر این موارد اختصاص داده و آنها را با قلمی درشت تر از سایر مفاد قرارداد درج نماید.

همانطور که ملاحظه شد قانونگذار در سایر کشورها سعی کرده است به تفصیل در مورد تمامی مسائل مربوط به مالکیت زمانی چاره اندیشی کند و از خریداران حمایت کافی به عمل آورد. اما متأسفانه در کشور ما هیچ گونه تلاشی در این زمینه صورت نگرفته است.

مصوبه «اصلاح آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آنها مصوب ۱۳۸۳/۹/۲۹» شورای عالی میراث فرهنگی و گردشگری، که در تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱۷ در روزنامه رسمی شماره ۱۷۵۰۵ منتشر شد، تنها عنصر دخالت قوه حاکمه در صنعت مالکیت زمانی به شمار می رود. تبصره ۱ بند ۲ این مصوبه صرفاً واگذاری مالکیت زمانی مشاع یا مالکیت زمانی منافع حداکثر ۴۰٪ از ظرفیت اقامتی هریک از تاسیسات اقامتی موضوع آن آیین نامه را اجازه داده است بی آنکه هیچ گونه تعریفی از مالکیت زمانی ارائه دهد. نظام حقوقی ایران، در فقدان قانونی خاص در این زمینه، تنها به این مصوبه اکتفا نموده است که جز چند بند در مورد هزینه نگهداری و حد نصاب مدیریت مجموعه، چاره اندیشی دیگری ننموده و دیگر مسائل را به قرارداد فیما بین واگذار کرده است. این امر دست موسسات گردشگری را باز گذاشته تا با استفاده از موقعیت برتر خود در قرارداد منافع خود را به مشتریان تحمیل کنند. به علاوه خلاء های موجود در قرارداد مابین خریدار و مدیریت مجتمع تفریحی نیز بدون تدبیر خاصی باقی مانده و نهایتاً این خریداران هستند که عموماً از اطلاعات و تخصص به مراتب کمتری از مدیران مجتمع عای تفریحی برخوردار بوده و متضرر می شوند.

در مبحث قبل روشن شد که مالکیت زمانی می تواند به اشکال گوناگون برقرار شود و بیش از ۹۰٪ از این قراردادها متضمن انتقال عین و منفعت به انتقال گیرنده می باشد در حالی که هیچ گونه اشاعه

⁸¹ -Bowen, David; Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense, Loyola Consumer Law Review, 2006, P 474

ای در مال با دیگر شرکا نیز متصور نیست. اما مصوبه فوق قرارداد مالکیت زمانی را تنها به صورتی پذیرفته است که نتیجه آن ملکیت مشاع یا مالکیت منافع باشد. این که در این مصوبه انتقال عین به صورت غیر مشاع به انتقال گیرنده در قرارداد مالکیت زمانی پیش بینی نشده است، می تواند به این دلیل باشد که مطابق ماده ۲۵ آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تأسیسات ایرانگردی و نظارت بر فعالیت آنها مصوب ۱۳۳۸/۲/۱۳ هیأت وزیران، مدیر واحد اقامتی موظف است گزارش روزانه ورود و خروج میهمان و سایر اطلاعات آماری مورد نیاز وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی را طبق دستورالعملهای صادره تهیه و به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ارائه نماید. و در ماده ۱۸ همین آیین نامه مجازات هایی با درجات مختلف از تذکر کتبی تا لغو پروانه برای تخطی از مفاد این آیین نامه در نظر گرفته است. بنابراین در صورت انتقال عین به خریدارن مالکیت زمانی به صورت غیر مشاع، امکان اجرای ماده ۲۵ آیین نامه فوق، در صورت امتناع مالک، را از بین می رود و ممکن است حتی موجبات لغو پروانه بهره برداری را نیز در برداشته باشد. همچنین با واگذاری عین، مالکیت هتل برای آن قسمت از هتل تغییر یافته و مسئولان وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی می توانند نسبت به لغو مجوز هتلداری، حداقل نسبت به قسمت واگذار شده اقدام نمایند؛ چون با انتقال آن قسمت، مدیر قبلی موظف به ارائه هیچ گونه خدمات نیست و مالک جدید در برابر مراجع مزبور مسئولیتی ندارد و می تواند به نحو دلخواه نسبت به اداره قسمت های تحت ملکیت خویش اقدام کند.^{۸۲} علاوه بر این، فراهم نبودن زمینه ثبت عین ملک به صورت مالکیت زمان بندی شده برای خریدار نیز شورای عالی میراث فرهنگی و گردشگری را بر آن داشته است تا با توجه به قواعد موجود اقدام به پذیرش این تاسیس حقوقی نماید و تا جایی که قوانین فعلی اجازه می دهد، مالکیت زمانی را بپذیرند.

به هر ترتیب عدم واگذاری عین به صورت غیرمشاع خود می تواند باعث بروز مشکلاتی گردد. موسسات جهانگردی فعال در این زمینه در کشور ما اغلب از قرارداد صلح منافع به منظور ایجاد

^{۸۲} - معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه؛ مالکیت زمانی (ماهیت حقوقی و دعاوی مرتبط)، چاپ اول، تهران، انتشارات راه نوین، ۱۳۸۹، ص ۴۵

مالکیت زمانی برای مشتریانشان استفاده می کنند.^{۸۳} به عنوان مثال در قراردادهای متحدالشکل یکی از این شرکت ها آمده است: «مورد صلح عبارت است از: منافع یک باب مستحدثه از مجموعه ویلایی و توریستی.... به شماره..... برای مدت..... سال در مجتمع توریستی رفاهی آبادگران ایران واقع در..... مشتمل بر سرویس بهداشتی و آشپزخانه به صورت مبلمان آماده با کلیه امکانات و متعلقات شرعی و قانونی و حق استفاده از فضاهای عمومی دهکده، مطابق دستورالعمل های اعلامی (در حال و آینده) از سوی مصالح یا از سوی مدیریت راهبردی تعیین شده از سوی شرکت مجتمع های توریستی و رفاهی آبادگران ایرن مطابق نقشه موجود که جزء لاینفک این قرارداد می باشد و به رویت و امضای متصالح رسیده و از کم و کیف آن اطلاع و آگاهی کامل حاصل شده است، برای مدت یک هفته در هر سال که متصالح با امضا قرارداد حاضر صرفاً و فقط هفته..... از تاریخ..... لغایت..... را از ساعت ۱۴ برای استفاده و بهره برداری انتخاب نموده. بدیهی است در بقیه مدت سال متصالح حق هیچ گونه بهره برداری از مورد صلح را در قالب قرارداد حاضر نخواهد داشت.» به چنین قراردادی، که بیانگر صلح زمانی منافع می باشد، این انتقاد وارد است که با توجه به عدم انتقال عین به مالکین زمانی، آنها حق هیچ گونه تصمیم گیری در مورد عین مال را ندارند^{۸۴} و کاملاً تابع و مطیع مدیریت مجموعه، که همچنان صاحب عین است، قرار می گیرند. به عنوان مثال اگر مدیریت تصمیم به تعویض رنگ دیوارهای واحد مسکونی گرفت و یا اقدام به احداث بنا بر روی طبقات موجود^{۸۵} کرد، مالکین زمانی منافع نمی توانند مانع وی شوند. دیگر اینکه مالک عین علیرغم اینکه حقی نسبت به منافع ملک ندارد می تواند دست به اقداماتی زند که موجبات تضرر صاحبان منافع را فراهم آورد. به عنوان مثال هبه، فروش و سایر نقل و انتقالاتی که از اختیارات قانونی هر صاحب عینی است.^{۸۶}

^{۸۳} - شرکت نارنجستان زیبای شمال- شرکت مجتمع های توریستی رفاهی آبادگران ایران (البته این شرکت در ابتدای تشکیل از بیع مشاع به شرط مهیایات استفاده می کرد)

^{۸۴} - ماده ۶ قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶: «چنانچه قراردادی ما بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت های مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی را مالک باشند.»

^{۸۵} - نظریه شماره ۷/۳۷۰۷ مورخ ۱۳۸۱/۴/۲۵: «اجازه احداث بنا بر روی طبقات واحدهای تجاری طبقات پایین از وظایف شهرداری است و اعتراض مستاجرین نمی تواند مانع صدور پروانه ساختمانی برای طبقه مورد درخواست مالک باشد.»

^{۸۶} - معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه؛ همان، ص ۴۳

علی رغم تمامی آثار مثبت اقتصادی که در گفتار پیشین برشمردیم، مصوبه مذکور تنها ۴۰٪ از ظرفیت تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی قابل اختصاص به فروش به روش مالکیت زمانی دانسته است. حد نصاب قراردادن برای ورود به چنین صنعت سودمندی، می تواند موجبات عدم رشد، گسترش و پویایی آن را فراهم آورد.

تصویب یک قانون جامع در مورد مالکیت زمانی می تواند با پیش بینی قراردادی خاص، تمامی موسسات گردشگری را ملزم به استفاده از آن نماید تا زمینه برای راه اندازی شرکت های مبادله مالکیت زمانی فراهم شود. در حال حاضر قراردادهای مالکیت زمانی هم به صورت بیع مشاع به شرط مهایات^{۸۷} و هم صلح منافع وجود دارد و انعقاد این قرارداد به صورت بیع مشاع، به دلیل آنکه به تصرف دادن ملک به دیگری نیازمند اذن شرکا می باشد، می تواند مانع بزرگی بر سر راه شرکت های مبادله باشد. علاوه بر این برخی موسسات گردشگری با وجود استفاده از قرارداد صلح منافع، شروطی در قرارداد می گنجانند که انتقال یا به تصرف دیگری دادن ملک را مشروط به موافقت مدیریت مجموعه کرده و از این طریق اختیارات مالک زمانی را محدود می کنند. یک قانون جامع می تواند با چاره اندیشی مناسب از این قبیل مشکلات جلوگیری کند تا زمینه ایجاد شرکت های مبادله فراهم شود. ایجاد این شرکت ها می تواند نقش عمده ای در گسترش قرارداد های مالکیت زمانی داشته باشد؛ زیرا یکی از عیوب مالکیت زمانی که همان محدود شدن گردشگر به یک منطقه خاص است را از بین می برد و این جازه را به وی می دهد تا با دیگر مالکین زمانی در نقاط مختلف ارتباط داشته و با بررسی شرایط هر یک، به مبادله مالکیت زمانی خود پردازد و هر تعطیلات را در نقطه ای خاص سپری کند. این قانون همچنین می تواند با تشریح حقوق و تکالیف مدیریت مجموعه و مالکین زمانی، راه حل هایی مناسب برای حل مشکلات احتمالی در روابط مالکین زمانی با مدیریت مجموعه و یا با یکدیگر ارائه کند. با این اقدام دست موسسات گردشگری در تحمیل شرایط خود به مالکین زمانی بسته شده و گامی مثبت در جهت ایجاد تعادل قراردادی میان دو طرف برداشته می شود.

^{۸۷} - شرکت ابادگران ایران در ابتدای فعالیت خود در زمینه مالکیت زمانی از بیع مشاع به شرط مهایات استفاده می کرد. شریعتی، سعید؛ همان

نتیجه

مالکیت زمانی شیوه خاصی از استفاده و انتفاع از ملکی است که در آن عامل زمان سهم هریک از مالکین را محدود و مشخص می نماید. برای دستیابی به این هدف می توان از عقود گوناگون استفاده نمود اما اکثریت قریب به اتفاق قراردادهای مالکیت زمانی منعقد در دنیا، به ویژه انگلستان و ایالات متحده، متضمن ایجاد یک حق مطلق بدون قید و شرط برای خریدار نسبت به عین هستند که البته این حق به صورت مالکیت مشترک در اشتراک با دیگر شرکا است. با وجود اینکه چندین شخص مالک مال محسوب می شوند، اما عامل زمان آنها را از یکدیگر تفکیک کرده و هیچ گونه اشاعه ای بین آنها برقرار نیست؛ هر شخص در زمان مالکیت خود، مالک شش دانگ محسوب می گردد. پذیرفتن عقدی با چنین شرایط در نظام حقوقی ایران ماهیتاً بدون اشکال شرعی و قانونی به نظر می رسد اما نباید آن را با بیع اشتباه گرفت. مفهوم عرفی و مصطلح، بیع را عقدی می داند که پس از انعقاد آن رابطه مالک با مورد معامله به کلی قطع شده و به خودی خود عود نمی کند. بنابراین بیع موقت از مصادیق عرفی بیع به شمار نیامده و با آن تفاوت دارد. اما می توان این قرارداد را از طریق صلح زمانی عین و یا قرارداد تابع ماده ۱۰ قانون مدنی پذیرفت. گسترش قراردادهای مالکیت زمانی موجب جلوگیری از حبس و رکود سرمایه، صرفه جویی در هزینه های اضافی نگهداری ملک در زمان عدم احتیاج، در امان بودن از افزایش کرایه هتل ها و تورم، استفاده از حداکثر ظرفیت هتل ها، رونق گردشگری و تحرک اقتصاد منطقه و کسب درآمد بیشتر برای دولت از طریق وضع مالیات می گردد. تمامی موارد فوق زمانی به حد کمال خود می رسد که موسسات نامی فعال در زمینه گردشگری بتوانند از اعتبار و هوشمندی خود استفاده کرده و توانایی های خود را در زمینه جذب سرمایه، ساخت و ساز با شکوه، فروش و بازاریابی موفق و انعطاف پذیری هرچه بیشتر قرارداد های مالکیت زمانی به کار گیرند. مهمترین مانع بر سر راه گسترش و رشد این صنعت، عدم وجود قانونی جامع در این زمینه می باشد. واگذار کردن تمامی شرایط مربوط به این معامله به آزادی اراده طرفین در قرارداد موجب برهم خوردن تعادل میان روابط آنها می شود. موسسات گردشگری به دلیل قرارگرفتن در موضع برتر نسبت به مشتریان، قرارداد های الحاقی خود را به مشتریان تحمیل کرده و از این طریق

تبادل قراردادی مورد نیاز معامله را به سود خود برهم می زنند. قانونگذار می تواند با وضع قواعدی روشن حقوق و تکالیف هر یک از دو طرف قرارداد را معین کند و بر این مبنا از استثمار مشتری ناآگاه به جوانب امر، توسط فروشنده آگاه و مسلط به تمام اجزا و جوانب معامله جلوگیری به عمل آورد. به علاوه می توان با تدارک قواعدی خاص، زمینه را برای ایجاد شرکت های مبادله، که نقش به سزایی در مطلوب شدن و مشتری پسند شدن قرارداد مالکیت زمانی دارند، فراهم نماید. امید است با همت قانونگذار و تحقق این امور شاهد رشد و شکوفایی گوشه ای از اقتصاد ایران اسلامی باشیم.

منابع

منابع فارسی

الف - کتابها

- ۱- اشرفی، احمد؛ مالکیت زمانی، چاپ اول، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۷
- ۲- صانعی درّه بیدی، منوچهر؛ فرهنگ فلسفی، ترجمه المعجم الفلسفی، تالیف صلیبا، جمیل، چاپ سوم، تهران، انتشارات حکمت، ۱۳۸۵
- ۳- کاتوزیان، ناصر؛ درسهایی از عقود معین، ج ۱، چاپ یازدهم، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۷
- ۴- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه؛ مالکیت زمانی (ماهیت حقوقی و دعاوی مرتبط)، چاپ اول، تهران، انتشارات راه نوین، ۱۳۸۹

ب - مقالات

- ۱- شریعتی، سعید؛ بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان بندی شده از دیدگاه فقهی، ماهنامه کانون سردرقران و دفتریاران، شماره ۸۸
- ۲- عامری، پرویز-انصاری، اعظم؛ بررسی ماهیت و مبانی حقوقی تایم شرینگ (مالکیت زمانی) در حقوق انگلیس، مجله نامه مفید، شماره ۶۴، اسفند ۸۶، صص ۱۱۷-۱۴۲

ج - پایان نامه

- ۱- اصانلو، احمد؛ قرارداد انتقال مالکیت زمانی (Timeshare)، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه شهید بهشتی تهران، دانشکده حقوق، شهریور ۱۳۸۵

منابع انگلیسی

الف - کتاب ها

- 1- Bray, Judith; *The fact at your fingertips.... Land law*, third edition, Hodder Education, 2007
- 2- Chappelle, Diane; *Land Law*, 8th edition, Case Navigator 2008
- 3- Harwood, Michael; *English Land Law*, London, Sweet & Maxwell 1975
- 4- Hayton, David; *Megarry's Manual of The Law of Real Property*, 6th edition, London, STEVENS & SONS LIMITED, 1982
- 5- Stevens, John & Pearce, Robert; *Land Law*, London, Sweet & Maxwell 1998

ب - مقالات

- 1- Bornstein, Ethan; *The future of timeshare industry : will the brands dominate?* Submitted to the department of urban studies and planning in partial fulfillment of the requirement for degree of Master of Science in Real Estate Development at the Massachusetts Institute of Technology, September, 2002
- 2- Bowen, David; *Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense*, Loyola Consumer Law Review, 2006
- 3- Leposky, George; *Timeshare basics from timesharing today*, -Industry trade magazine
- 4- Stephen J. Larson & Robert B. Larson; *Purchase a Time-Share Interval or Rent Hotel Rooms?*, J Journal of Financial Planning November 2009

ج - منابع اینترنتی

- 1-. <http://www.buyandselltimeshares.com/timeshare-resources/timeshare-glossary.cfm> 1/1/11
- 2- http://www.en.wikipedia.org/wiki/Fee_tail 1/1/11
- 3- <http://www.redweek.com/resources/glossary> 1/1/11
- 4- <http://www.timesharedonations.org/timeshare-glossary.htm> 1/1/11
- 5- <http://www.vacationtimesharerentals.com/timeshare-tips/timeshare-tips/timeshare-terminology-what-is-joint-tenancy.html> 1/1/11

ضمائم

ضمیمه شماره ۱

آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی، و نرخ گذاری تأسیسات ایرانگردی و نظارت بر فعالیت آنها

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۸،۲،۱۳ بنا به پیشنهاد شماره ۸،۴۵۴ مورخ ۱۳۶۷،۵،۲۳ وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و با توجه به بند ۱۸ ماده ۲ قانون اهداف و وظایف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مصوب ۱۳۶۵ مجلس شورای اسلامی و اصل ۱۳۸ قانون اساسی آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آنها را به شرح زیر تصویب نمودند:

فصل اول - تعاریف

ماده ۱ -

تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی واحدهایی هستند که به قصد ارائه خدمات و انتفاع برای پذیرایی و اقامت مسافران یا میهمانان طبق ضوابط و مقررات این آیین نامه به شرح زیر تأسیس شده یا می شوند

-

۱ - مهمانخانه (هتل)

۲ - مهمانسرا

۳ - زائرسرا

۴ - متل

۵ - پانسیون

۶ - اقامتگاه جوانان

۷ - اردوگاه ایرانگردی و جهانگردی

۸ - تأسیسات ساحلی

۹ - تأسیسات حکام‌های آب معدنی

۱۰ - رستوران درون واحدهای اقامتی فوق‌الذکر

۱۱ - واحدهای پذیرایی داخل فرودگاه‌ها و ترمینالهای مسافربری کشور

۱۲ - واحدهای پذیرایی و اقامتی بین راه و مسافرخانه‌هایی که در مسیرهای ایرانگردی و جهانگردی ارج از محدوده خدمات شهری واقع شده است.

تبصره - مسیرهای ایرانگردی و جهانگردی را وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین و به ارگان‌های ذیربط اعلام خواهد نمود.

فصل دوم - ضوابط صدور مجوز ایجاد، اصلاح و یا تکمیل تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی

ماده ۲ - متقاضی ایجاد، اصلاح و یا تکمیل واحد مربوطه ایرانگردی و جهانگردی مکلف است پس از کسب موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مدارک لازم دال بر قانونی بودن تصرف ملک و در صورت استیجار بودن ملک، مدارک رسمی مربوط به موافقت مالک را به انضمام نقشه‌های کامل واحد مربوط و موافقت ارگان‌های ذیربط و سایر مدارک مورد نیاز اعلام شده از سوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی را جهت بررسی و تطبیق با ضوابط مربوطه به وزارت مذکور تسلیم نماید.

ماده ۳ - تشخیص نیاز مناطق مختلف کشور به ایجاد تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و صدور مجوز ایجاد، اصلاح، تکمیل، تجهیز و بهره‌برداری این تأسیسات منحصراً با وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می‌باشد.

تبصره ۱ - کلیه دستگاه‌های اجرایی موظفند ضوابط اجرایی قانون و مورد عمل خود را در ارتباط با موضوع این ماده، جهت رعایت آنها به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اعلام نمایند و آن وزارت مکلف است هنگام صدور مجوز مقررات مزبور را لحاظ نماید.

تبصره ۲ - دستگاه‌های دولتی، شهرداریها و نهادهای انقلاب اسلامی، چنانچه در وظایف قانونی‌شان، ایجاد تأسیسات فوق‌الذکر پیش‌بینی شده باشد یا بشود، از شمول این ماده مستثنی می‌باشد.

ماده ۴ - شهرداریها و سایر مراجع شده توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی را نیز در این زمینه مراعات نمایند.

ماده ۵ - دارنده مجوز ایجاد، اصلاح و یا تکمیل واحد مربوطه ایرانگردی یا جهانگردی مکلف است طرح مربوطه را بر اساس برنامه زمان‌بندی شده و مهلت‌مقرر به پایان برساند و به طور مرتب پیشرفت کار را به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اطلاع دهد.

تبصره ۱ - جهت حسن اجرای ماده فوق، دارنده مجوز مکلف است ضمانت‌نامه بانکی معادل ۰.۵٪ برآورد هزینه اجرای پروژه در وجه وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ارائه نماید. این ضمانت‌نامه پس از صدور پروانه بهره‌برداری موقت تأسیس آزاد خواهد شد.

تبصره ۲ - چنانچه به عللی انجام کار به تأخیر افتد دارنده مجوز باید قبل از پایان مهلت مراتب را با ذکر دلایل تأخیر برای تمدید مهلت به اطلاع وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برساند تا با توجه به شورای و دلایل، بررسی و اتخاذ تصمیم گردد. در غیر این صورت مجوز صادره لغو و ضمانت‌نامه مورد اشاره به نفع دولت ضبط می‌گردد.

تبصره ۳ - مورد فوق شامل علل قهری و اضطراری (از قبیل وقوع جنگ، سیل، زلزله و...) به تشخیص وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی) نمی‌باشند.

تبصره ۴ - در خصوص تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی که با مشارکت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و یا ارگانهای دولتی و شهرداریها صورت می‌گیرد اخذ ضمانت‌نامه صورتی ندارد.

فصل سوم - ضوابط صدور پروانه بهره‌برداری

ماده ۶ - دارنده مجوز ساختمان موظف است پس از اتمام عملیات ساختمانی و تجهیز واحد مربوطه مراتب را جهت دریافت پروانه بهره‌برداری به اطلاع وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برساند.

ماده ۷ - چنانچه مشخصات ساختمان ایجاد، اصلاح و یا تکمیل شده با نقشه‌های مصوب وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی منطبق بوده و تجهیزات و سایر مشخصات واحد مربوطه نیز با ضوابط درجه

پیش‌بینی شده مطابق داشته باشد و بهره‌بردار واجد شرایط مذکور در ماده ۸ این آیین‌نامه باشد نسبت به صدور پروانه بهره‌برداری اقدام خواهد شد.

تبصره ۱ - چنانچه مشخصات ساختمان با نقشه‌های مصوب مطابقت نداشته باشد و نارساییهای مشاهده شود وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی باید حداکثر تا یک ماه پس از بازدید کارشناسان فنی و نظرات بر خدمات ایرانگردی و جهانگردی موارد نارسایی (تشخیص نارسایی‌های بهداشتی با وزارت بهداشت است) را با تعیین مهلت مناسب به متقاضی ابلاغ نماید. متقاضی پروانه بهره‌برداری مکلف است در ظرف مهلت تعیین شده نسبت به رفع نارسایی‌ها اقدام نماید. در غیر این صورت پروانه بهره‌برداری صادر نخواهد شد ضمانت‌نامه موضوع تبصره یک ماده ۵ ضبط خواهد شد.

تبصره ۲ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی صرفاً برای محل‌های تأیید شده پروانه بهره‌برداری صادر خواهد کرد و پروانه صادره قابل تسری برای تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی نقاط دیگر نمی‌باشد.

تبصره ۳ - مدت اعتبار پروانه بهره‌برداری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی از تاریخ صدور سه سال تمام می‌باشد و تمدید آن پس از تجدید نظر درجه‌بندی واحد ایرانگردی و جهانگردی توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی بلامانع است.

ماده ۸ - بهره‌برداری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی باید دارای شرایط زیر باشد -

الف - تابعیت کشور جمهوری اسلامی ایران

ب - متدین به دین اسلام و یا سایر ادیان رسمی جمهوری اسلامی ایران

ج - نداشتن محکومیت کیفری مؤثر که موجب سلب حقوق اجتماعی گردد.

د - داشتن کارت معاینه بهداشتی و عدم اعتیاد به مواد مخدر

ه - داشتن صلاحیت فردی به تأیید مراجع ذیربط

و - داشتن کارت پایان خدمت و وظیفه یا معافیت دائم

تبصره ۱ - هر گاه درخواست‌کننده پروانه بهره‌برداری شخص حقوقی باشد علاوه بر داشتن سرمایه صد درصد ایرانی باید مدیران آن نیز شرایط این ماده را دارا باشند و در اساسنامه آن فعالیت در زمینه خدمات ایرانگردی و جهانگردی پیش‌بینی شده باشد.

تبصره ۲ - در صورت مشاع بودن مالکیت تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی مالکیت موظفند یک نفر واجد شرایط را از میان خود به عنوان نماینده رسمی معرفی نمایند. پروانه بهره‌برداری فقط به نام وی صادر خواهد شد.

تبصره ۳ - در صورتی که دارنده پروانه بهره‌برداری فوت نماید وراثت موظفند حداکثر تا یکسال با رعایت تبصره دو این ماده تقاضای صدور پروانه بهره‌برداری مجدد بنمایند. در این مدت پروانه بهره‌برداری قبلی به قوت خود باقی خواهد بود.

ماده ۹ - انتقال پروانه بهره‌برداری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی در صورت واجد شرایط بودن متقاضی جدید منوط به موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می باشد.

ماده ۱۰ - تعدیل و تغییر نوع بهره‌برداری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی موضوع این آیین نامه تحت هر عنوان باید با موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی باشد.

فصل چهارم - ضوابط درجه بندی

ماده ۱۱ - تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی موضوع این آیین نامه حسب نوع مشخصات فنی،

تجهیزاتی و کیفیت ارائه خدمات بشرح زیر درجه بندی میشوند:

الف - مهمانخانه ها و مهمانسراها به پنج درجه.

یک ستاره، دو ستاره، سه ستاره، چهار ستاره و پنج ستاره.

ب - تأسیسات اقامتی دیگر به سه درجه، یک ستاره، دو ستاره، سه ستاره.

ج - واحدهای پذیرایی بین راهی به سه درجه یک، دو، سه.

تبصره ۱ - شرح مشخصات و ضوابط فنی، بهداشتی، تجهیزاتی و درجه بندی تأسیسات ایرانگردی

و جهانگردی موضوع این آیین نامه توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و با همکاری وزارت

بهداشت (در زمینه مسائل بهداشتی) و سایر دستگاههای ذیربط (حسب مورد) تعیین و پس از

تصویب وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی به مورد اجراء گذاشته خواهد شد.

تبصره ۲ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تاسیسات اقامتی درجه بندی شده را براساس تجهیزات و ارائه خدمات به سه طبقه الف، ب و ج تفکیک مینماید.

تبصره ۳ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی میتواند به واحدهای اقامتی که تجهیزات و خدماتی بیش از حد ضوابط لازم برای درجه مصوب ارائه میکنند طبقه ممتاز اعطاء نماید.

ماده ۱۲ - درجه بندی و تغییر درجه تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی موضوع این آیین نامه به عهده وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی است. برای درجه بندی، تغییر و یا سلب درجه تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی کمیسیون بدوی درجه بندی به دعوت وزارت فرهنگ و افراد اسلامی مرکب از نمایندگان وزارت مذکور، استانداری یا فرمانداری یا بخشداری (حسب مورد) بهداشت، شهرداری (حسب مورد) اماکن عمومی کمیته های انقلاب اسلامی یا ژاندارمری (حسب مورد) واتحادیه مربوطه (در صورت عدم تشکیل اتحادیه، نماینده تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی) در شهر محل تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی تشکیل خواهد شد. ریاست کمیسیون به عهده نماینده وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.

تبصره ۱ - کمیسیون بدوی درجه بندی تقاضای تعیین، ارتقاء تنزیل و یا سلب درجه تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی را که از طرف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی پیشنهاد می شود مورد بررسی قرار داده با توجه به شرح مشخصات مذکور در تبصره یک ماده ۱۱ این آیین نامه نظر خود را مستدلاً به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اعلام می نماید.

رأی کمیسیون از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی با قید پانزده روز مهلت برای اعتراض به بهره برداری واحد مربوطه ابلاغ می شود.

تبصره ۲ - هر گاه بهره بردار به تصمیم کمیسیون معترض باشد می تواند حداکثر ظرف مدت پانزده روز از تاریخ ابلاغ رأی اعتراض خود را کتباً به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تسلیم نماید، اعتراض در کمیسیون تجدید نظر که مرکب از نمایندگان وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و ادارات مذکور در این ماده در مرکز استان تشکیل خواهد شد مورد رسیدگی قرار خواهد گرفت و رأی این کمیسیون که

از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ابلاغ می‌گردد لازم‌الاجرا می‌باشد. اعضای کمیسیون بدوی نمی‌تواند در کمیسیون تجدید نظر عضویت داشته باشند.

تبصره ۳ - جلسات کمیسیون‌های بدوی و تجدید نظر حداقل با حضور ۴ نفر از اعضاء رسمیت داشته و تصمیمات آن با اکثریت آراء حاضرین در کمیسیون معتبر می‌باشد در صورت تساوی آراء رأی طرفی که نماینده وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در آن قرار دارد معتبر می‌باشد.

تبصره ۴ - تجدید نظر کلی در درجه‌بندی کلیه تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی هر سه سال یک بار باید توسط کمیسیون درجه‌بندی انجام شود.

ماده ۱۳ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می‌تواند قبل از تشکیل کمیسیون درجه بندی برای واحدهای تازه تأسیس پروانه بهره‌برداری موقت صادر نماید و نوع خدمات آن واحدها را حداکثر بر اساس درجه‌ای که در آغاز کار موافقت شده است تعیین نماید.

ماده ۱۴ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی باید حداکثر شش ماه پس از صدور پروانه بهره‌برداری موقت نسبت به درجه بندی و صدور پروانه بهره‌بردار قطعی جهت تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی اقدام کند. در این فاصله نرخ این تأسیسات نباید از نرخ تعیین شده درجه‌ای که پروانه بهره‌برداری برای آن صادر شده است تجاوز نماید.

فصل پنجم - شرایط اداره‌کنندگان تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی

ماده ۱۵ - مسئولیت اداره تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی موضوع این آیین‌نامه به عهده مدیری خواهد بود که باید واجد شرایط زیر باشد -

الف - تابعیت کشور جمهوری اسلامی ایران

ب - متدین به دین اسلام و یا سایر ادیان رسمی جمهوری اسلامی ایران

ج - دارا بودن گواهی عدم سوء پیشینه کیفری

د - دارا بودن کارت پایان خدمت و وظیفه یا معافیت دائم

ه - دارا بودن گواهی صلاحیت‌های لازم به تأیید مراجع ذیربط و یا صدور اجازه اشتغال به کار از

مراجع مربوط

و - دارا بودن گواهی عدم اعتیاد به مواد مخدر و داشتن کارت معاینه بهداشتی
 ز - دارا بودن گواهی نامه پایان تحصیلات متوسطه و یا معادل آن
 ح - دارا بودن گواهی نامه معتبر مربوط به طی دوره آموزش تخصصی از مراکز آموزش داخل یا خارج از کشور به تأیید مراجع ذیربط و با داشتن سابقه تجربی در مدیریت واحدهای اقامتی و پذیرایی و اطلاعات کافی در زمینه شغلی به تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
 ط - مدیران واحدهای اقامتی سه ستاره، چهارستاره، و پنج ستاره باید به تناسب درجه واحد در حد لزوم به یکی از زبانهای انگلیسی، فرانسه، آلمانی یا عربی به تشخیص وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی آشنایی و یا تسلط داشته باشند.

تبصره ۱ - صلاحیت مذکور در بند «ه» داوطلبان مدیریت تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی، پس از موفقیت آنها در آزمایش صلاحیت فنی و تخصصی توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی از مراجع ذیربط استعلام خواهد شد.

تبصره ۲ - دارنده پروانه بهره‌برداری واحد ایرانگردی و جهانگردی می‌تواند در صورت دارا بودن شرایط فوق‌الذکر مدیریت واحد را نیز عهده‌دار شود.

تبصره ۳ - افرادی که سابقه در مدیریت تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی داشته باشند به تشخیص وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می‌تواند بدون داشتن شرط بند «ز» مدیریت تأسیسات را عهده‌دار شوند.

تبصره ۴ - کسانی که مدرک تحصیلی مطلوب و بالاتر از حد قید گردیده در بند «ز» ماده مذکور را دارا می‌باشند از طی دوره آموزشی مشخص شده در بند «ح» مستثنی می‌گردند.

ماده ۱۶ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای مدیران واحدهای تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی واجد شرایط این ماده کارت مدیریت صادر خواهد کرد. مدت اعتبار این کارت سه سال خواهد بود و مدیران موظفند در پایان مدت نسبت به تجدید این کارت اقدام نمایند.

تبصره ۱ - هر شخص فقط می‌تواند مدیریت یک واحد ایرانگردی و جهانگردی را عهده‌دار شود.

تبصره ۲ - مدیران تأسیسات ایران‌گردی و جهانگردی غیر از اشتغال در واحد مربوطه نباید شغل دیگری داشته باشند

ماده ۱۷ - دارندگان پروانه بهره‌برداری از تأسیسات ایران‌گردی و جهانگردی در صورت غیبت مدیر واحد به مدت بیش از یک ماه موظفند ضمن معرفی جانشین واجد شرایط قبلاً موافقت کتبی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی را اخذ نمایند جانشین مربوطه در مدت تعیین شده می‌تواند اداره واحد ایران‌گردی و جهانگردی را عهده‌دار شود. در صورتی که مدیر واحد در پایان مدت موافقت ده حضور خود را در محل کار کتباً اعلام ننماید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می‌تواند او را از مدیریت عزل و یا واحد مربوطه برابر با ماده ۱۹ این آیین‌نامه رفتار نماید.

فصل ششم - نظارت بر فعالیت تأسیسات ایران‌گردی و جهانگردی

ماده ۱۸ - نظارت بر فعالیت تأسیسات ایران‌گردی و جهانگردی موضوع این آیین‌نامه از جهت کیفیت و سطح ارائه خدمات و رعایت ضوابط درجه‌بندی و نرخ‌های تعیین شده به عهده وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی است در صورت مشاهده مسامحه در حسن اداره و نگهداری تأسیسات ایران‌گردی و جهانگردی و یا هر گونه نارسایی و تخلف از مفاد این آیین‌نامه به شرح زیر عمل خواهد شد -

۱ - تذکر کتبی

۲ - اختیار کتبی با تعیین مهلت منابع جهت رفع اشکال و نارسایی‌ها

۳ - تنزیل طبقه (در خصوص واحدهای اقامتی)

۴ - لغو موقت اجازه بهره‌برداری تا رفع اشکال و نارسایی‌ها (در خصوص واحدهای پذیرایی حداکثر تا یک ماه)

۵ - ارجاع موضوع به کمیسیون درجه‌بندی جهت اتخاذ تصمیم‌های زیر.

اول - تنزیل درجه واحد

دوم - تعطیل موقت واحد تا رفع نارسایی‌ها

سوم - لغو کارت مدیریت مدیر واحد ایران‌گردی و جهانگردی در صورتی که فاقد شرایط و صلاحیت لازم گردد و یا ضوابط مقرر را رعایت ننماید.

چهارم - لغو پروانه بهره‌برداری

تبصره ۱ - مواد مذکور در ردیف‌های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ این ماده رأساً توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اعمال خواهد شد.

تبصره ۲ - در موارد ضروری بر حسب تشخیص وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مراتب تخلف بدون رعایت ترتیب بهای ماده ۱۸ مستقیماً جهت اتخاذ تصمیم به کمیسیون درجه‌بندی ارجاع خواهد شد.

تبصره ۳ - در صورت گرانفروشی و کم فروشی واحدهای پذیرایی بین راهی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می‌تواند برابر ردیف ۴ ماده ۱۸ و یا تبصره ۲ این ماده اقدام نماید.»

ماده ۱۹ - در صورت فوت، استعفاء یا لغو کارت مدیریت مدیر واحد ایرانگردی و جهانگردی بهره‌بردار موظف است ظرف مدت حداکثر یک ماه نسبت به تعیین و معرفی مدیر واجد شرایط طبق ماده ۱۵ این آیین‌نامه اقدام نماید. در صورت عدم اقدام، واحد مزبور تعطیل و پروانه بهره‌برداری آن لغو خواهد شد.

ماده ۲۰ - چنانچه رسیدگی به خلاف واحد ایرانگردی و جهانگردی از حیطة اختیارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خارج باشد باید فوراً موضوع به مراجع ذیصلاح جهت اقدام قانونی اعلام شود.

ماده ۲۱ - چنانچه واحد ایرانگردی و جهانگردی بدون داشتن مجوز و یا عذر موجه سه ماه تعطیل باشد، پروانه بهره‌برداری آن رأساً توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی لغو و برای شروع بهره‌برداری مجدد رعایت کلیه مواد این آیین‌نامه الزامی است.

تبصره ۱ - تشخیص موجه یا غیر موجه بودن علت «تعطیل» با وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی است.

تبصره ۲ - تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی که فعالیت آنها فصلی است به تشخیص وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مشمول این ماده نخواهند بود.

ماده ۲۲ - مدیران تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی موظف به رعایت مقررات و موازین جمهوری اسلامی ایران می‌باشند.

ماده ۲۳ - نرخ اتاق اغذیه و خدمات تأسیسات ایرانگردی و چهاردرجه و طبقه واحد مربوطه توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی پیشنهاد و در کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، وزارت بازرگانی و اتحادیه مربوطه (در صورت عدم تشکیل اتحادیه نماینده واحد مربوط ایرانگردی و جهانگردی) مورد رسیدگی و تصویب قرار خواهد گرفت که پس از تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، به واحد مربوطه ایرانگردی و جهانگردی ابلاغ خواهد شد.

ماده ۲۴ - مدیران تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی موظفند فهرست نرخ اتاق، اغذیه، آشامیدنی‌ها و سایر خدمات واحد مربوطه را در فرم و اندازه‌های استاندارد در محلی مناسب در معرض دید مسافران و میهمانان نصب نموده و مسئول رعایت آن نیز می‌باشند.

تبصره - زبان جهانگردی در کشور، انگلیسی، فرانسه، آلمانی و عربی است و تأسیسات جهانگردی حسب نیاز موظفند صورتحسابها و فهرست نرخ اغذیه و سایر خدمات خود را روی نمونه‌هایی که به زبان فارسی و یکی از زبانهای فوق‌الذکر تهیه شده است به مشتریان ارائه نمایند.

ماده ۲۵ - مدیر واحد اقامتی موظف است گزارش روزانه ورود و خروج میهمان و سایر اطلاعات آماری مورد نیاز وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی را طبق دستورالعملهای صادره تهیه و به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ارائه نماید.

ماده ۲۶ - تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی موظفند نیروی انسانی مورد نیاز خود را طبق دستورالعملهای وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی با رعایت اولویت از فارغ‌التحصیلان و کارآموزان مدارس و مراکز آموزش خدمات ایرانگردی و جهانگردی و مؤسسات مشابه داخلی یا خارجی تأمین کنند و کارکنانی را که آموزش ندیده‌اند برای اخذ تعلیمات لازم به مراکز آموزش مربوطه معرفی نمایند.

فصل هفتم - مواد متفرقه

ماده ۲۷ - ادارات اماکن عمومی کمیته‌های انقلاب اسلامی و ژاندارمری جمهوری اسلامی ایران مکلفند به تقاضای وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی رأساً از ادامه‌فعالیت تأسیسات ایرانگردی و

جهانگردی که خلاف مقررات این آیین‌نامه عمل کنند و همچنین تأسیسات غیر مجازی که به اسکان و پذیرایی میهمانان و مسافران مبادرت می‌نمایند جلوگیری نموده و نتیجه را کتباً به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اعلام نمایند.

تبصره ۱ - جلوگیری از ادامه فعالیت تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی متخلف و غیر مجاز باید پس از تعیین مهارت مناسب به تشخیص وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و در صورت لزوم توأم با لاک و مهر یا پلمپ مام یا قسمتی از واحد صورت گیرد که حدود آن بنا به اعلام وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می‌باشد.

تبصره ۲ - در موارد سلب درجه و تعطیل دائم واحد ایرانگردی و جهانگردی از روی تابلوها و غیره نیز اقدام نمایند.

ماده ۲۸ - تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی ارگان‌های دولتی، شهرداریها و نهادهای انقلاب اسلامی نیز مشمول مفاد این آیین‌نامه می‌باشد بدیهی است مؤسسات دولتی مشمول این آیین‌نامه ملزم به احراز آن دسته از شرایط مندرج در این آیین‌نامه که بر اساس دولتی بودن آنها موضوعیت ندارند، نمی‌باشند.

ماده ۲۹ - امور تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی در غیر از مواردی که طبق بند ۱۸ ماده ۲ قانون وظایف و اهداف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مصوب ۶۵،۳،۱۲ و این آیین‌نامه بر عهده وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی است تابع مقررات قانون نظام صنفی خواهد بود.

ماده ۳۰ - این آیین‌نامه مشتمل بر ۳۰ ماده و ۳۲ تبصره به تصویب رسید و از تاریخ تصویب کلیه آیین‌نامه‌های قبلی و مقررات و ضوابطی که مغایر با آن باشد از درجه اعتبار ساقط است.

[امضاء]

میرحسین موسوی - نخست‌وزیر

اصلاح آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آنها

سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

وزیران عضو شورای عالی میراث فرهنگی و گردشگری در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۹/۲۹ به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب‌نامه شماره ۲۸۰۶۳/ت/۳۱۱۹۴ هـ مورخ ۱۳۸۳/۵/۲۶ تصویب نمودند:
آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آنها، موضوع تصویب‌نامه شماره ۷۴۰۸/ت/۱۴۱ مورخ ۱۳۶۸/۳/۲ به شرح زیر اصلاح می‌شود:

۱ - متن زیر به عنوان بندهای (۱۵) و (۱۶) به ماده (۱) اضافه می‌شود:

۱۵ - مناطق نمونه گردشگری.

۱۶ - اقامتگاههای با مالکیت زمانی.

۲ - متن زیر به عنوان تبصره‌های (۱) و (۲) به ماده (۱) اضافه می‌شود:

تبصره ۱- واگذاری مالکیت زمانی مشاع یا مالکیت زمانی منافع حداکثر ۴۰٪ از ظرفیت

اقامتی هر یک از تأسیسات اقامتی موضوع این آیین‌نامه به افراد متعدد به نحوی که مالک مشاع عین یا مالک منافع آن بوده و به موجب قرارداد فیما بین حق استفاده در مدت معین در سال را به طور مؤبد یا محدود داشته باشد، با کسب مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و براساس مقررات مربوط به پذیرهنویسی شرکتهای سهامی عام بلامانع است. ترتیبات اداره واحد و حقوق و وظایف متقابل مالکان در قالب دستورالعملی است که سازمان میراث فرهنگی و گردشگری آن را تهیه و تصویب می‌کند.

الف - مالک حق مالکیت زمانی مشاع تأسیسات اقامتی موضوع این آیین‌نامه حق فروش،

اجاره یا معاوضه خواهد داشت، در این صورت تعهدات ناشی از قرارداد اولیه بین خریدار و فروشنده برعهده مالک بعدی قرار خواهد گرفت.

ب - هزینه نگهداری و آرایه خدمات کل مجموعه به نسبت سهم برعهده همه مالکان است و

مدیریت مجموعه برعهده مالک یا نماینده مالکان حداقل ۶۰٪ از ظرفیت مجموعه خواهد بود.

ج - معاوضه یا اجاره مالکیت منافع در مالکیت زمانی منافع تابع مفاد قرارداد اولیه بین طرفین خواهد بود.

د - واگذاری مالکیت زمانی منافع محدود به اتباع خارجی با کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مجاز است.

ه - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است سند مالکیت به نام هر یک از مالکان زمانی مشاع تأسیسات گردشگری صادر نماید و سیستم بانکی اسناد فوق را به عنوان وثیقه قبول و تسهیلات بانکی لازم را برای خریداران تأمین خواهد کرد.

تبصره ۲ - فروش مالکیت زمانی با همان میزان مالکیت و زمان اولیه میسر است و تفکیک آن به سهم یا زمان ممنوع است.

۳ - در تبصره (۲) ماده (۵) عبارت « و ضمانتنامه مورد اشاره به نفع دولت ضبط » حذف می شود.

۴ - تبصره (۱) ماده (۵) حذف و شماره تبصره‌های بعدی به ترتیب اصلاح می شود.
این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۳/۱۲/۲۷ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

معاون اول رئیس جمهور - محمدرضا عارف