

## قرارداد بیع زمانی

دکتر مصطفی تقی زاده انصاری\*

استادیار حقوق دانشگاه آزاد واحد تهران شمال

(تاریخ دریافت ۸۵/۶/۱۲، تاریخ تصویب ۸۵/۹/۲۷)

### چکیده

قرارداد «بیع زمانی» یا «مالکیت ادواری» نوع جدیدی از قراردادهای بیع اموال غیر منقول است که بر اثر ضروریات زندگی مدرن به وجود آمده است. ویژگی این قراردادها این است که مالکیت ملک برای زمان محدودی در سال به خریدار منتقل می شود. بدین ترتیب خریدار ملک برخلاف قراردادهای بیع سنتی که در آن ها بر ملک خریداری شده به صورت کامل در تمام سال مالکیت می یابد، فقط برای مدت محدودی در سال، مثلاً برای فروردین ماه، مالکیت می یابد. در نتیجه ملک موضوع قرارداد، عملاً دارای چندین مالک می شود که هر یک آن را برای زمان مشخصی تصاحب می نماید. بر این اساس، تمام قیمت ملک با توجه به زمان های مختلف سال میان مالکین آن تقسیم می شود.

**واژگان کلیدی:** بیع زمانی، مالکیت مشترک ادواری، مالکیت ادواری، شروط بیع زمانی.

## مقدمه

«بیع زمانی» یا «مالکیت ادواری» نوع جدیدی از قرارداد بیع می باشد که از اواخر دهه ۱۹۶۰ در اروپا و در آمریکا به وجود آمده است و بر اثر ضروریات زندگی مدرن بتدریج در حال رایج شدن در کشور ما می باشد. این نوع قرارداد ابتدا در صنعت توریسم و گردشگری کاربرد یافت. برای نخستین بار در پایان دهه ۱۹۶۰ در کشور فرانسه در چهارچوب توسعه برخی پایگاه های ورزش های زمستانی از این قرارداد استفاده شد (پیشنهاد قانونی مرتبط با تملک حق تمتع زمانی اموال غیر منقول<sup>۱</sup>، ص ۲). امروزه شاهد انعقاد این نوع قرارداد در دو بخش املاک و گردشگری می باشیم. در ابتدا هدف از این قراردادها پایبند نمودن گردشگران در پایگاه های اسکی یا در سواحل دریای به منظور سود آور نمودن سرمایه گذاری های صورت گرفته در املاک بود. در کشورهای انگلوساکسون نیز در قالب حقوقی جدیدی از این قراردادها استفاده شد.

توسعه این قراردادها، بویژه در دهه ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ قابل توجه بود. با وجود این که قراردادهای بیع زمانی ابتدا در فرانسه شکل گرفت، توسعه آن بیش تر در کشورهای همسایه فرانسه اتفاق افتاد. مثلاً امروزه کشور اسپانیا در صدر لیست کشورهای قرار دارد که در آن ها از این نوع قراردادها زیاد استفاده می شود که دلیل آن هم فرهنگی می باشد، زیرا فرانسوی ها نسبت به متعهد شدن به استفاده از حقی که به نظرشان

<sup>۱</sup>- در انگلیسی به آن time sharing of immovable property و در فرانسه به آن temps partiel de biens immobiliers گویند.

<sup>۲</sup>- Projet de loi relative aux contrats sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers

مضراتش چه از نظر حقوقی یا در عمل کوچک نیست، برای یک زمان طولانی اگراه دارند.

در میان کشورهای دیگر می‌توانیم به پرتغال، ایتالیا، و همچنین ایالات متحده آمریکا (به ویژه در ایالت های کالیفرنیا و فلوریدا) اشاره نماییم. بر اساس آمار «سازمان اروپایی بیع زمانی»<sup>۱</sup> در پایان سال ۲۰۰۱ تقریباً ۵۳۰۰ ملک به صورت بیع زمانی با چهار میلیون و چهارصد هزار مالک در جهان وجود داشته‌است (سازمان اروپایی بیع زمانی، ص ۱).

با توجه به گسترش انعقاد این نوع قراردادها میان اتباع کشورهای مختلف، و ویژگی بین‌المللی شدن این بخش، مشکلاتی که در ارتباط با تعقیب قضایی کلاهبرداران یا حمایت از مصرف کنندگان در قراردادهای بیع زمانی می‌تواند به وجود آید، فقط به حقوق داخلی کشورها محدود نمی‌شود. بدین خاطر اتحادیه اروپا به ایجاد نظام حقوقی هماهنگی میان دولت‌های عضو به منظور حمایت بهتر مصرف کنندگان پرداخته‌است. در این رابطه دستورالعمل 94/47/CE پارلمان اروپا و شورای اروپا مورخ ۲۶ اکتبر ۱۹۹۴ از دولت‌های عضو دعوت می‌نماید تا قوانین داخلی خود را با آن منطبق نمایند (ژاک دارن<sup>۲</sup>، ۱۹۹۸، ص ۴).

در ایران هنوز در این خصوص قانونگذاری خاصی به وجود نیامده، لذا ضرورت ایجاد می‌نماید که قانونگذاران ایران در این زمینه با در نظر داشتن کلیه جوانب این نوع قراردادها، قانونی وضع نمایند تا هم جلو سوء استفاده افراد سود جو گرفته شود و هم در صورت به وجود آمدن مشکل، با خلاء قانونی روبه رو نباشیم. در این مقاله سعی شده‌است برای آشنایی با ویژگی این قراردادها به بررسی آن‌ها پرداخته شود. قبل از هر

<sup>۱</sup>- Organisation européenne du timesharing

<sup>۲</sup>- Organisation du Temps partagé en Europe

<sup>۳</sup>- Jacky Darne

چیز لازم است به انواع قراردادهای بیع زمان و ماهیت حقوقی آنها پردازیم تا در زمان تدوین قانون، قانونی تصویب نشود که به جای تسهیل روابط و حل مشکلات، خود باعث ایجاد معضلات شود. چیزی که امروزه در حقوق داخلی برخی از کشورهایی که دارای سابقه در این قراردادها می‌باشند (مانند سوئیس یا بلژیک) دیده می‌شود. پس از ارائه تعریف، به بررسی قواعد شکلی و ماهوی این قراردادها می‌پردازیم. بدین منظور قوانین برخی از کشورها و دستور العمل اتحادیه اروپا مورد مطالعه قرار می‌گیرند.

### انواع و ماهیت قرارداد بیع زمانی یا مالکیت مشترک ادواری

#### انواع قرارداد بیع زمانی یا مالکیت مشترک

قرارداد بیع زمانی، نوعی قرارداد مالکیت مشترک می‌باشد. مالکیت مشترک انواع مختلفی دارد از قبیل: مالکیت مشترک ادواری اموال غیر منقول،<sup>۱</sup> مالکیت مشترک اتاق‌های مهمانخانه<sup>۲</sup> و مالکیت مشترک سهام.<sup>۳</sup>

در مالکیت مشترک ادواری اموال غیر منقول، حق استفاده و در اختیار داشتن ملکی مشخص برای یک دوره معین از سال، نه برای همیشه واگذار می‌شود. در مالکیت مشترک مهمانخانه حق استفاده از یک اتاق برای دوره ای با حق برخورداری از خدمات هتل با قیمت کم‌تر به دست می‌آید. در مالکیت مشترک سهام، مالک دارای سهامی در یک شرکت می‌شود که به او اجازه استفاده ادواری از محلی مسکونی را در ایام فراغت می‌دهد؛ با این ویژگی که مکان این استفاده می‌تواند، از زمانی به زمان بعد تغییر یابد (هوبرت لوپر،<sup>۴</sup> ۲۰۰۱، ص ۴۰). در این نوع از مالکیت، مالک سهام دارای هیچ حقی به عنوان سهامدار از قبیل حق رای در مجمع شرکت مذکور نمی‌شود.

<sup>۱</sup>- Multipropriété immobilière

<sup>۲</sup>- Multipropriété hôtelière

<sup>۳</sup>- Multipropriété d'actions

<sup>۴</sup>- Hubert Lauper

در رابطه با بیع زمانی یا مالکیت مشترک ادواری اموال غیر منقول، دو نوع نظام حقوقی وجود دارد. یکی نظام حقوقی فرانسه و دیگری نظام حقوقی انگلیس. در نظام حقوقی فرانسه بیع زمانی عبارت است از مالکیت موقت بر ملک از طرف هر یک از مالکین به نحوی که هر یک از آن‌ها به نوبت و به دنبال یکدیگر به اعمال مالکیت خود می‌پردازد. به عبارت دیگر هر مالک دارای سهمی از سهام مشارکت است که می‌تواند بفروشد، یا به وراث خود انتقال دهد؛ در عین حال مالک باید هر ساله هزینه‌های مربوطه را بپردازد (قانون شماره ۱۸-۸۶ مورخ ۶ ژانویه ۱۹۸۶، ماده ۵۸۰ قانون مدنی).<sup>۱</sup>

در نظام حقوقی انگلیس، ملک در مالکیت یک ارگانی که اصطلاحاً «امین»<sup>۲</sup> نامیده می‌شود، قرار می‌گیرد. وظیفه امین نگاهداری و اداره ملک و آماده نمودن آن برای استفاده کسانی است که نسبت به پرداخت مبالغ ورودی به آن اقدام می‌نمایند. بنابراین در این نظام، بیع زمانی بیش تر به یک اجاره مشترک شبیه می‌باشد تا مالکیت مشترک؛ با این تفاوت که اگر در عقد اجاره مستاجر فقط متناسب با مدت در اختیار داشتن محل مورد اجاره، اجاره بها پرداخت می‌نماید، در بیع زمانی عضو شرکت به میزان مبلغ یک مالکیت کامل اقدام به پرداخت می‌نماید (شرکت تعریف<sup>۳</sup>، ص ۴). بنابراین در حقوق انگلیس، قرارداد بیع زمانی مبتنی بر قاعده اعتماد<sup>۴</sup> می‌باشد؛ یعنی این قرارداد مبتنی بر اطمینانی است که یک شخص به دیگری دارد و بر این اساس، مبلغی یا مالی را در مقابل اجرای برخی کارها در اختیار او قرار می‌دهد. لذا این نوع قرار داد، از جمله قراردادهای با ریسک زیاد می‌باشند؛ زیرا همه چیز به صداقت و

<sup>۱</sup>- loi 86-18 du 6 janvier 1986, art, 580 du code civil

<sup>۲</sup>- Trustee

<sup>۳</sup>- Sociétés Tenerife

<sup>۴</sup>- Trust

درستکاری شخص امین وابسته است. در عمل نیز شاهد سوء استفاده زیادی از طرف برخی دلالان می‌باشیم که با فریب مشتریان اقدام به کلاه برداری نموده و سپس خود را به صورت صوری ورشکسته نشان می‌دهند (شرکت تتریف، ص ۴).

#### ماهیت حقوقی قراردادهای بیع زمانی

در رابطه با ماهیت حقوقی قراردادهای بیع زمانی، نظریات متعددی قابل تصور است. این قراردادها را می‌توان از جهتی در قالب حقوق قراردادها و از جهتی دیگر در قالب حقوق تجاری (شرکت‌ها)، یا حقوق عینی (مشارکتی) مورد بررسی قرار داد؛ مثلاً در حقوق سوئیس، قراردادهای تجاری (شرکت) تابع هیچ شکل خاصی نمی‌باشد، در حالی که شکل مصدق قرارداد در حقوق عینی (مدنی) یکی از شرایط اساسی آن است. در این خصوص قانون فدرال سوئیس «مقابله با رقابت نادرست»<sup>۱</sup> نسبت به معاملات املاک بیع زمانی، بویژه در رابطه با شیوه‌های نادرست تبلیغات و فروش و سایر رفتارهای نامشروع نیز اعمال می‌شود. نقض این مقررات باعث اعمال مجازات‌های کیفری می‌گردد. به موجب «دستورالعمل قید قیمت»<sup>۲</sup>، مشخص نمودن قیمت حق استفاده از اموال غیر منقول در بیع زمانی الزامی، می‌باشد. با توجه به این برداشت‌های متفاوت نسبت به ماهیت حقوقی این قراردادها، در کشورهای مختلف سعی شده‌است که قواعد مستقلی در رابطه با ماهیت استفاده از مال غیر منقول در بیع زمانی تدوین گردد. لذا این قراردادها بدون توجه به ماهیتشان، دارای قواعد مختص بخود شدند. البته قواعد حاکم بر مالکیت مشترک یا مشاعی در قراردادهای اجاره یا قراردادهای بیع، می‌توانند در قراردادهای بیع زمانی نیز اعمال گردند. ماهیت حقوقی این قراردادها در مواردی می‌تواند دارای آثار عملی مهمی باشد، از جمله این که اگر ماهیت این

<sup>۱</sup>- La Loi fédérale contre la concurrence déloyale (LCD; RS 241)

<sup>۲</sup>- Ordonnance sur l'indication des prix (RS942.211)

قراردادها به عنوان حقوق عینی (مدنی) یا بر اساس مالکیت مشترک محسوب شود حقوق تثبیت شده خریدار در اداره ثبت املاک محفوظ می ماند؛ ولی اگر ماهیت آن ها قراردادی باشد، مسأله حساس تر است؛ زیرا حق استفاده در این حالت نمی تواند علیه ثالث خریدار دیگر مطرح شود. با وجود این اگر قرارداد بیع زمانی را قرارداد اجاره محسوب نماییم، (چیزی که غالباً چنین است) مقررات حاکم بر تغییر مالک بر آن نیز حاکم بوده، اجاره به خریدار جدید با مالکیت مال غیر منقول، انتقال می یابد؛ ولی در هر حال چه ماهیت این قراردادها را حقوق عینی و مدنی محدود بدانیم و چه به عنوان یک قرارداد اجاره، در صورت قصد فروش ملک از طریق مزایده، مثلاً برای پرداخت بدهی مالک به دلیل ورشکستگی، با مشکل روبه رو می شویم (ماده ۱۴۲ قانون فدرال، در رابطه با تعقیب به جهت بدهی ها و ورشکستگی<sup>۱</sup>). که در هر صورت با قرارداد جدیدی در حقوق روبه رو هستیم. در ذیل برای درک بهتر آن ها به بررسی ویژگی و ساختار آن می پردازیم.

## ویژگی های قرارداد بیع زمانی

### تعریف

بیع زمانی قراردادی است که به موجب آن فروشنده در برابر دریافت مبلغی، حق استفاده یک یا چند ملک را برای مدتی معین در زمانی تکراری، به خریدار واگذار می نماید. برای توضیح تعریف مذکور به بررسی آن در قوانین کشورهای مختلف می پردازیم.

به موجب قانون سوئیس، بیع زمانی، به مفهوم استفاده از ملک در مقطعی از زمان، یا زمان تقسیم شده، یعنی در اختیار داشتن ملک برای مدتی معین و کم و بیش

<sup>۱</sup>- Art.142 de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP); RS281.1) et ATF 125 III 123

کوتاه در هر سال می باشد که موجب می شود تا افراد متعددی در زمان های مختلف دیگر (همان سال) بتوانند از آن استفاده نمایند (گزارش کمیسیون امور حقوقی شورای ملی سوئیس<sup>۱</sup>، پاراگراف ۳-۱، ص ۴).

در تعریف ارائه شده در برخی دیگر از قوانین، مسأله محدودیت زمانی استفاده از این حق، مورد توجه قرار گرفته است؛ مثلاً به موجب قانون بلژیک بیع زمانی، قرارداد یا گروهی از قراردادهاست که در برابر مبلغی مقطوع حق واقعی یا حقوق دیگر مربوط به استفاده از یک یا چند ملک، به صورت مستقیم یا غیر مستقیم برای بیش از یک سال، به صورت انحصاری یا غیر انحصاری به وجود می آید؛ یا موضوع انتقال یا تعهد به انتقال، برای مدتی در سال که نمی تواند کم تر از دو روز باشد، قرار می گیرد. قراردادهایی که برای مدت یک سال یا کم تر از یک سال منعقد می شوند و به صورت ضمنی قابل تمدید می باشند نیز، مشمول این تعریف هستند (ماده ۲ قانون قراردادهای مرتبط با تحصیل حق استفاده از خانه های بیع زمانی، مورخ ۱۱ آوریل ۱۹۹۹ اصلاح شده در ۱۹ ژانویه ۲۰۰۱).

در قانون یونان «بیع زمانی قراردادی است که به موجب آن، شخص حق استفاده از ملک خاصی را برای زمان معینی در سال که نمی تواند کم تر از یک هفته باشد، برای سه تا چند سال در برابر مبلغی مقطوع به دست می آورد»<sup>۲</sup> (گزارش وزارت جهانگردی یونان<sup>۳</sup>، ص ۱).

<sup>۱</sup> - La Commission des affaires juridiques du Conseil national

<sup>۲</sup> - "Loi relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé (modifiée par la loi du 19 janvier 2001-M.B.21/02/2001 Ed. 2 et par la loi programme du 24 décembre 2002-M.B.31/12/2002 Ed.1)"; Mineco-Fgov-Be, "timesharing", 2006/07/10

<sup>۳</sup> - Hellenic Republic-Ministry of Tourism-Greek National Tourism Organisation



در حقوق لوکزامبورگ، بیع زمانی، هر نوع قراردادی را گویند که به موجب آن، اشخاص یک حق واقعی (عینی) یا هر نوع حق دیگر مرتبط با یک یا چند ملک موضوع انتقال را برای زمان خاصی در سال که نمی‌تواند کم تر از دو روز باشد، به صورت مستقیم یا غیر مستقیم، انحصاری یا غیر انحصاری، در برابر پرداخت مبلغی مقطوع برای حداقل سه سال به دیگری انتقال می‌دهد.

به موجب ماده ال ۱۲۱-۶۰ قانون مدنی فرانسه، بیع زمانی، قرارداد استفاده از یک ملک در مقطعی از زمان می‌باشد که به موجب آن فردی به صورت مستقیم یا غیر مستقیم حق استفاده از یک یا چند ملک را برای سکونت برای زمان معین یا قابل تعیینی برای حداقل سه سال یا برای مدتی نا مشخص در مقابل دریافت مبلغی مقطوع به دیگری واگذار می‌نماید (فرهنگ لغات لکساگون<sup>۱</sup>).

به موجب قانون ایرلند، بیع زمانی، قرارداد یا گروهی از قراردادها را گویند که برای حداقل سه سال منعقد می‌شود و بر اساس آن به صورت مستقیم یا غیر مستقیم در مقابل پرداخت مبلغی مقطوع حق مالکیت یا حقوق دیگر مرتبط با استفاده از یک یا چند مال غیر منقول برای دوره‌ای مشخص یا قابل مشخصی از سال که نمی‌تواند کم تر از یک هفته باشد، مستقر می‌شود یا می‌تواند مورد انتقال یا مورد تعهد به انتقال قرار گیرد (ریچارد برتون<sup>۲</sup>، ص ۵).

در حقوق اتحادیه اروپا، به موجب دستور العمل شماره 94/47/CE مورخ ۲۶ اکتبر ۱۹۹۴ «در خصوص حمایت خریداران طرف قراردادهای مرتبط با استفاده موقت

<sup>۱</sup>- Le Dictionnaire du Droit de lexagone

<sup>۲</sup>- Richard Bruton

از اموال غیر منقول<sup>۱</sup> قرارداد بیع زمانی، هر قرارداد یا گروهی از قراردادهای منعقدشده، برای حد اقل سه سال می باشد که بر اساس آن در مقابل پرداخت مبلغی مشخص به صورت مستقیم یا غیر مستقیم، حق واقعی مالکیت یا حقوق دیگر مرتبط با استفاده از یک یا چند مال غیر منقول مورد استفاده کلی یا جزئی برای سکونت، در زمانی کاملاً مشخص یا قابل تعیین از سال، که نمی تواند کم تر از یک هفته باشد، ایجاد می شود، یا موضوع انتقال قرار می گیرد (ماده ۲).

بنابراین، عناصر بیع زمانی عبارتند از: وجود ملکی مشخص یا قابل مشخص نمودن به عنوان مبیع؛ زمان استفاده کاملاً مشخص از آن در سال (حداقل دو روز در قانون بلژیک و یک هفته در قانون یونان و اتحادیه اروپا)؛ مدت استفاده از این حق (برای بیش از یک سال در قانون بلژیک و بیش از سه سال در قانون اتحادیه اروپا و سه تا شصت سال در قانون یونان)؛ و در برابر مبلغی مقطوع.

با توجه با آنچه گذشت، می توان قرارداد بیع زمانی را قراردادی دانست که به موجب آن شخص مالک ملکی را برای زمانی مشخص در طول سال (مثلاً برای ماه فروردین) به مدت نسبتاً طولانی (مثلاً ۹۹ سال) به دیگری منتقل می نماید. بنابراین، از نظر حقوقی، این قراردادها از جهتی دارای خصوصیات قرارداد بیع می باشند و از جهتی دارای خصوصیات قرارداد اجاره.

از این جهت قرارداد بیع محسوب می شوند که قرارداد در قالب عقد بیع منعقد می شود، یعنی خریدار مالک ملکی می شود و می تواند در آن هر نوع استفاده مشروعی را که مایل است به عمل آورد، با این محدودیت که مالکیت آن به زمان مشخصی در سال محدود می باشد و نه به تمام سال.

<sup>۱</sup> - Council Directive No.94/47/EC of 26 October on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis.

از این جهت مشابه عقد اجاره است که در طول سال، خانواده های متعددی می توانند همان ملک را اشغال نمایند. خریدار فقط حق استفاده از ملک خود را برای زمانی مشخص، مثلاً بیست سال دارد و پس از آن، قرارداد خاتمه می یابد. البته می توان این حق را برای همیشه به مانند هر قرارداد بیع دیگری ایجاد نمود؛ چنان که قانون سوئیس در این خصوص زمان حداقلی را تعیین ننموده، یا قانون فرانسه که مدت آن را نامشخص دانسته است.

#### شکل قرارداد

از نظر شکلی، قرارداد باید به صورت مکتوب باشد. شرط مکتوب بودن قرارداد به صورت ضمنی و یا به صورت صریح در قوانین مختلف آمده است؛ مثلاً به موجب بند ۱ ماده ۴۰ اصلاح قانون تعهدات سوئیس مورخ ۲۱ اکتبر ۲۰۰۵ قرارداد باید مکتوب و مصدق باشد (گزارش کمیسیون امور حقوقی شورای ملی، ص ۳). همین قاعده در ماده ۴ دستور العمل اتحادیه اروپا نیز قید شده است که علاوه بر آن چنین مقرر می دارد: «قرارداد باید مکتوب بوده و به یکی از زبان های رسمی جامعه اروپا، یا به زبان یکی از دولت های عضوی که خریدار در آن اقامت دارد، یا این که تابعیت آن را دارد، به انتخاب او تدوین شود. با وجود این، دولت عضوی که خریدار در آن اقامت دارد، می تواند این را تحمیل کند که قرارداد در هر صورت حداقل به زبان یا زبان های خود او که جزء زبان های رسمی جامعه اروپا می باشد تدوین شود؛ و این که فروشنده باید یک ترجمه مصدق قرارداد در زبان، یا یکی از زبان های رسمی جامعه دولت عضو که ملک در آن می باشد را در اختیار خریدار قرار دهد». لذا این حق خریدار است که اسناد در زبان کشوری که در آن اقامت دارد و یا تابعیت آن را دارد، نوشته شود. علاوه بر آن، دولت های عضو حق دارند که خواهان نسخه ای از آن در زبان ملی خود و یک ترجمه از آن در زبان کشوری که ملک در آن می باشد، شوند. هدف این قاعده این

است که با توجه به ویژگی بین‌المللی بیع زمانی، خریدار باید بتواند دارای نسخه‌ای از قرارداد به زبانی باشد که بهتر درک می‌نماید (دستورالعمل شماره ۹۴/۴۷ مورخ مرتبط با حمایت خریداران در قراردادهای بیع زمانی اموال غیر منقول)<sup>۱</sup>. به موجب ماده ۸ قانون بلژیک، قرارداد در یکی از زبان‌های رسمی اتحادیه اروپا و به انتخاب خریدار به یکی از زبان‌های دولتی که خریدار در آن اقامت دارد، نوشته می‌شود (مینکو)<sup>۲</sup>، ۲۰۰۶، ص ۴.

الزام به مکتوب بودن قرارداد موجب می‌شود تا خریدار به تعهداتی که در قرارداد می‌آید، توجه بیش‌تری نماید. این مسأله بویژه در رابطه با تعهدات مالی مهمی که خریدار بر عهده می‌گیرد و خطرات مرتبط با شیوه‌های فروش مرسوم در قراردادهای بیع زمانی قابل توجیه است. همچنین موجب تثبیت مفاد و تعهدات قراردادی می‌شود.

#### محتوای قرارداد

به موجب ماده ۳ دستورالعمل اتحادیه اروپا، فروشنده علاوه بر وصف کلی ملک یا املاک خود، نسبت به ارائه اطلاعات جامع و دقیق آن‌ها در یک بروشور و چگونگی تحصیل این اطلاعات به هر کسی که خواهان آن است موظف می‌باشد. این اطلاعات جزء لاینفک قرارداد محسوب می‌شوند. بنابراین هر نوع تغییراتی که در این خصوص صورت گیرد، باید قبل از انعقاد قرارداد به اطلاع خریدار برسد و در قرارداد باید بوضوح قید شود. به طور کلی قرارداد باید حاوی مفاد ذیل باشد:

مشخصات و محل زندگی طرفین، مشخصات دقیق ملک و موقعیت آن، وضعیت ملک وقتی در حال ساخت است، با برآورد منطقی زمان اتمام ساخت، شماره

<sup>۱</sup>- Council Directive No.94/47/EC of 26 October

<sup>۲</sup>- Mineco-Fgov-Be

جواز ساخت و نام و نشانی کامل مقام یا مقامات صلاحیتدار در این خصوص، زمان آماده شدن خدمات مشترک (نصب گاز، برق، آب و تلفن)، ضمانت‌های مربوط به اتمام ساختمان و ضمانت‌های مربوط به استرداد هر نوع وجوه پرداختی در صورت عدم اتمام ساخت، و سرانجام شیوه‌های اجرای این ضمانت‌ها، خدمات مشترک (روشنایی، آب، نگاهداری، دفع زباله) که خریدار می‌تواند استفاده نماید، تاسیسات مشترک از قبیل استخر، سونا، و غیره که خریدار تحت شرایطی می‌تواند از آن‌ها استفاده نماید، مقررات مربوط به نگاهداری و محافظت و اداره و مدیریت ساختمان، قید تاریخ دقیق استفاده خریدار از حق خود و قیمتی که باید بابت آن پردازد و هزینه‌هایی که بر عهده دارد، چگونگی مبادله یا فروش مجدد، حق فسخ و تاریخ و محل امضای قرارداد و غیره (دستورالعمل شماره ۹۴/۴۷ کمیسیون اروپا، پارلمان اروپا و شورای اروپا مورخ ۲۶ اکتبر ۱۹۹۴، ص ۳).

کلیه این اطلاعات از اهمیت بالایی برخوردار می‌باشند؛ مثلاً اطلاعات مربوط به مشخصات و محل اقامت طرفین قرارداد در قراردادهای بیع زمان با توجه به این که خریدار می‌تواند با افراد مختلفی (نماینده، مالک و غیره) سرو کار داشته باشد مهم است، و یا اطلاعات مربوط به حق انصراف به منظور این که خریدار بتواند از این حق استفاده نماید، بسیار مهم است. سرانجام تاریخ و محل امضای قرارداد آثار مهمی دارد از قبیل: دلیل اثبات تاریخ پایان قرارداد.

البته در صورت عدم قید این موارد در قرارداد، قرارداد به صورت اتوماتیک باطل نیست و خریدار نمی‌تواند آن را فسخ نماید، مگر در صورت وجود شرایط مضیق مربوط به قواعد عیوب رضایت. اگر این شرایط در قرارداد قید نشود، قرارداد بر طبق

<sup>۱</sup> - Le Parlement Européen et le Conseil de l'union Européenne, "Directive 94/47 CE du parlement Européen et du conseil du 26 octobre 1994", 2006/07/22

آنچه خریدار با حسن نیت می تواند انتظار داشته باشد، بدون توجه به تمایل فروشنده، تکمیل و تفسیر می شود؛ مثلا اگر در قرارداد خدمات مشترک (آب، برق و غیره) قید نشده باشد، خریدار می تواند خواهان داشتن آب و برق و غیره شود.

چنانچه امکان مبادله و یا فروش مجدد وجود داشته باشد، قراردادهای مربوط به آن جداگانه منعقد می شود. در این صورت در این قراردادها باید قیمت و هزینه های مرتبط با خدمات ارائه شده دقیقا قید شود. در این حالت مالک جدید ملک به عنوان انتقال یابنده محسوب می شود، نه خریدار جدید. این مسأله بخصوص در رابطه با هزینه های زیاد این نوع معاملات دارای اثر است (گزارش کمیسیون امور حقوقی شورای ملی سوئیس، ص ۴).

بیان این نکته لازم است که قیمت ملک بر اساس فصل، مدت، موقعیت، تجهیزات و کیفیت ساخت آن و غیره تغییر می یابد. به این قیمت، هزینه های اضافی دیگری نیز افزوده می شود، از قبیل: هزینه نگاهداری و تعمیرات ملک، حتی اگر استفاده نشود، هزینه های ثابت (بیمه و مالیات)، دستمزد مدیر ساختمان که گاهی اوقات هزینه های مبادله نیز به آن افزوده می شود و غیره (مسائل بیع زمانی، گزارش سازمان بیع زمانی سوئیس، ص ۱).

در بیش تر قراردادهای بیع زمانی، خریدار می تواند از طریق آژانس های بین المللی، به مبادله زمان مالکیت خود با شخص دیگری نسبت به ملک دیگر در جای دیگر پردازد. البته ثبت نام در این آژانس ها نیز دارای هزینه هایی می باشد. به علاوه امکانات مبادله ملک با توجه به زمان خریداری شده (فصل و مدت)، و موقعیت ملک تغییر می یابد.

امروزه، فروشندگان به منظور جذب مشتریان به ارائه پیشنهادهای اغوا کننده ای می پردازند، از قبیل خرید امتیازات. در این حالت، خریدار تعداد امتیازات مشخصی را با ارزش معین خریداری می نماید. این امتیازها مبنای محاسبه بوده، به عنوان پول مبادله

برای انتخاب ملک با ارزش متغیر بر اساس نوع و اندازه ملک، در محل های متفاوت، برای تعدادی روز در مدت مشخص از سال بر اساس تمایل خریدار تغییر می یابد. بدین جهت برای حمایت از خریداران در قوانین مختلف مقرراتی به شرح ذیل تدوین شده است:

- الزام به ارائه اطلاعات مشروح و دقیق قبل از انعقاد قرارداد:
- در مرحله تبلیغات: در تبلیغات باید بویژه به بیان امکان تحصیل اسناد اطلاعاتی و محلی که باید به آن برای این منظور مراجعه شود و نیز هدف واقعی آن مانند رسیدن به انعقاد قرارداد فروش بیع زمانی اشاره شود.
- در مرحله عرضه: فروشنده باید به صورت مجانی یک بروشور به زبان دولت محل ملک یا دولتی که ملک در تابعیت آن است، در اختیار داوطلب خرید قرار دهد که در آن اطلاعات دقیقی همچون سمت حقوقی فروشنده، ماهیت حقوقی حق فروخته شده (حق مالکیت یا فقط حق تصرف آن)، تشریح دقیق ملک و موقعیت آن، وضعیت انجام ساخت، قیمت فروش، شرایط استفاده از خدمات مشترک (آب، روشنایی، انتقال زباله و غیره) و تاسیسات مشترک (استخر و سونا)، هزینه های اداره، نگاهداری و شرایط و هزینه مشارکت در سیستم مبادله و یا فروش مجدد حق، بیان دقیق شیوه های فسخ قرارداد آمده باشد.
- قرارداد باید صریح و بدون ابهام حاوی کلیه اطلاعات و الزامات آمده در بروشور و نیز ارائه اطلاعات سه گانه ذیل باشد:
- بیان آشکار محدوده زمانی سالیانه استفاده از ملک و دوره قرارداد و نیز زمان هایی که خریدار می تواند برای اولین بار ملک را اشغال نماید.
- بیان این که فروشنده نمی تواند هزینه های دیگری به جز آن چه که در قرارداد صراحتاً پیش بینی شده است را در خواست نماید.

- اطلاعات راجع به وضعیت وثیقه ای ملک یا حقوق واقعی موجود که می تواند مستقیماً استفاده از آن را تحت تاثیر قرار دهد (مثلاً حق انتفاع)
- قرارداد باید به یکی از زبان های رسمی اتحادیه اروپا به انتخاب خریدار تدوین شود. این زبان می تواند زبان کشوری باشد که او در آن اقامت دارد و یا زبان کشوری که او تابعیت آن را داراست.
- فروشنده باید یک نسخه از ترجمه قرارداد با یکی از زبان های رسمی دولت متبوع خریدار و یا زبان دولت محل استقرار ملک را در اختیار خریدار قرار دهد.
- خریدار باید ذیل قرارداد را با جمله «خوانده شد و مورد تأیید است» با قید تاریخ و محل دقیق امضا، امضا نماید.
- قرارداد باید حاوی قید ماده ای مرتبط با حق انصراف باشد (مینکو، ص ۳).

#### حق انصراف

به موجب ماده ۵ دستور العمل اروپا، خریدار در ظرف ۱۰ روز از زمان امضای قرارداد یا امضای قرارداد مقدماتی الزام آور از جانب طرفین، دارای حق انصراف می باشد. این زمان در صورتی که فروشنده تعهد ارائه اطلاعات را رعایت ننموده باشد، می تواند تا سه ماه افزایش یابد. در صورت استفاده خریدار از این حق او متعهد به پرداخت هزینه هایی نمی باشد که الزاماً باید قبل از خاتمه زمان مذکور، به جهت انعقاد قرارداد و انصراف از آن صورت گیرد. البته قرارداد باید صریحاً این هزینه ها را قید نموده باشد. در صورت انصراف از قرارداد، خریدار نسبت به هیچ باز پرداختی متعهد نمی باشد. در این رابطه به موجب ماده ۶ هر نوع پیش پرداختی از طرف خریدار در مدت قانونی انصراف ممنوع می باشد.

دستور العمل اتحادیه اروپا در حقیقت تدوین کننده حداقل قواعد در این زمینه است. دولت های عضو می توانند در قوانین داخلی خود به تدوین قواعد بیش تری



بیردازند (دستورالعمل شماره ۹۴/۴۷ کمیسیون اروپا، پارلمان اروپا و شورای اروپا<sup>۱</sup> مورخ ۲۶ اکتبر ۱۹۹۴، ص ۴). بر این اساس، قانون بلژیک به تدوین یک مهلت پانزده روزه بررسی برای خریدار پرداخته است که می تواند تا پایان این زمان چنانچه مایل نباشد، قرارداد را بدون هیچ تعهدی فسخ نماید. به موجب قانون ۲۰۰۲ دامنه اجرای این حق حتی به قراردادهای کم تر از ۳۶ ماه نیز گسترش می یابد (مینکو، ص ۳). در قانون سوئیس خریدار می تواند تا ۱۴ روز پس از عقد قرارداد آن را فسخ نماید (کمیسیون امور حقوقی شورای ملی سوئیس، ص ۱۸).

#### بطلان قرارداد وام

چنانچه خریدار برای عقد قرارداد بیع زمانی، اقدام به انعقاد قرارداد وام نموده باشد، این قرارداد اخیر در صورت فسخ قرارداد اصلی (بیع زمانی) خاتمه می یابد. بنابراین توافق وامی که برای پرداخت کل مبلغ یا بخشی از مبلغ قرارداد میان خریدار با فروشنده و یا با ثالث منعقد شده است، پس از فسخ قرارداد اصلی (بیع زمان) و یا انصراف از آن باطل می شود (ماده ۷). در این صورت، خریدار نسبت به پرداخت سود وام دریافتی قبل از خاتمه یافتن زمان فسخ پیش بینی شده در قرارداد بیع زمانی متعهد نمی باشد. قابل ذکر است که فروشنده نمی تواند در هیچ حالتی، متقاضی مبلغ قرارداد یا دریافت از طرف خریدار قبل از خاتمه مهلت قانون بررسی قرارداد از طرف خریدار باشد (دفتر فدرال مصرف کننده،<sup>۲</sup> ص ۳).

اتحادیه اروپا در جریان تجدید نظر دستور العمل ۹۴/۴۷، به این نتیجه رسید که تدابیر حمایتی دستور العمل مذکور تمامی مسائل مرتبط با استفاده از بیع زمانی اموال غیر منقول را حل ننموده است. لذا کمیسیون اروپا سعی در حل آن در مرحله نخست از

<sup>۱</sup>- Le Parlement Européen et le Conseil de l'union Européenne 'Directive 94/47/CE

<sup>۲</sup>- Bureau fédéral de la consommation

طریق تصویب دستور العمل، نمونه برای رفتارهای تجاری نادرست<sup>۱</sup> و نیز از طریق خود تنظیمی<sup>۲</sup> و نوعی همکاری سیستماتیک تر با فروشندگان نمود. هدف تجدید نظر دستور العمل، تقویت تدابیر موجود در خصوص انعقاد قرارداد (گسترش قلمرو اجراء، تقویت تعهد ارائه اطلاعات، افزایش مدت زمان انصراف) و اجرای آن می باشد که ابتدا از طرف کمیسیون پیش بینی شده و پارلمان اروپا نیز به آن توجه خاص دارد. بنابراین لزوم تقویت حمایتی که دستور العمل به خریداران ارائه می دهد، کاملاً شناخته شده است؛ ولی شیوه رسیدن به آن هنوز به صورت شفاف ترسیم نشده است (کمیسیون امور حقوقی شورای ملی سوئیس، ص ۱۶).

#### نتیجه

با توجه به آنچه گذشت قرارداد بیع زمان از نقطه نظر اقتصادی و اجتماعی دارای مزایا و مضراتی به شرح ذیل می باشد:

مزایای بیع زمان عبارتند از: مالک شدن افراد با توان مالی اندک؛ تقسیم هزینه های ثابت ملک میان مالکین متعدد؛ و جلوگیری از خالی ماندن ملک برای زمان طولانی.

بیع زمانی به خودی خود فرمول خطرناکی نمی باشد؛ ولی این به مفهوم عدم وجود مشکلات نیست. این مشکلات، بخصوص به این دلیل به وجود می آید که فروشندگان این گونه املاک، در بسیاری از کشورهای اروپایی، برخلاف مثلاً آژانس های مسافرتی، برای ورود به این فعالیت تابع هیچ الزامات قانونی نمی باشند. امروزه تنها

<sup>۱</sup>- Directive-cadre sur les pratiques commerciales déloyales Initiative parlementaire, Time-sharing en matière immobilière, Protection des consommateurs

<sup>۲</sup>- Autorégulation

کشور بلژیک دارای مقرراتی است که به موجب آن فروشندگان بیع زمانی ملزم به ثبت نام در چهارچوب خاصی می‌باشند.

خطرات بیع زمان که لزوم احتیاط خریداران را ایجاب می‌نماید، عبارتند از:  
- استفاده از تبلیغات کذب از طرف برخی از فروشندگان، مبنی بر این که بیع زمانی یک سرمایه‌گذاری یا بغلط یک حق مالکیت بمانند هر حق مالکیتی است؛  
- استفاده از شیوه‌های فروش، گاهی اوقات به صورت تهاجمی (تبلیغات تلویزیونی به همراه قرعه‌کشی دروغین، برنده شدن مسافرت، فروش بعد از نمایش در یک هتل اشرافی یا یک مسافرت به محل، باز پرداخت به صورت اقساط بالا و غیره)؛  
- سکوت بروشورهای فروش گاهی اوقات در رابطه با ماهیت حقوقی حقوق به دست آمده، هزینه‌های سالیانه اضافی، هزینه‌های جابه‌جایی یا حمل و نقل، و غیره؛  
- دشوار بودن و حتی غیرممکن بودن مبادله و فروش ملک، در مواردی مثلاً هنگامی که مدت یا دوره بیع زمانی جالب توجه نمی‌باشند؛

- در مواردی شرکت‌های متقلب با دارنده گان املاک بیع زمانی تماس گرفته و قول یافتن خریداری را، گاهی اوقات به شرط انعقاد یک بیع زمانی جدیدی به خود می‌دهند که به آن «شیوه فروش به خود»<sup>۱</sup> گویند. برخی قول فروش آن را به یک قیمت غیر قابل تحقق می‌دهند. غالباً این قول‌ها بی جهت بوده و موجب ورود خسارات مالی سنگینی به مالک بیع زمانی می‌شود (گزارش سازمان بیع زمانی سوئیس، ص ۳). لذا با توجه به موارد بالا قانونی که در این زمینه تدوین می‌شود، باید به نحوی باشد که با ملحوظ داشتن کلیه این فروض راه سوء استفاده در این زمینه بسته شود؛ از طرف دیگر به پیش‌بینی لزوم کسب مجوز برای افرادی که اقدام به بیع زمان می‌نمایند، به مانند آژانس‌های املاک پردازد تا این افراد نیز در چهارچوب قانونی خاص فعالیت نمایند. بدین

<sup>۱</sup> buy-sell

---

۱۷۲ / اندیشه های حقوقی، سال چهارم، شماره دهم، بهار و تابستان ۱۳۸۵

---

ترتیب از بروز برخی مشکلاتی که امروزه برخی از کشورهای اروپایی با آن روبه‌رو می‌باشند، جلوگیری شود.

Hellenic Republic-Ministry of Tourism-Greek National Tourism Organisation, "Time Sharing" 2006/07/12, at <http://www.gnto.gr>

Hubert Lauper, La Commission des affaires juridiques du Conseil national, "Time –sharing en matière immobilière: Protection des consommateurs" 20/09/2001 at [http://www.parliament.ch/ab/frameset/d/n/4609/35656/d\\_n\\_4609\\_35656\\_35792.htm](http://www.parliament.ch/ab/frameset/d/n/4609/35656/d_n_4609_35656_35792.htm)

La Commission des affaires juridiques du Conseil national, "Time –sharing en matière immobilière. Protection des consommateurs" 21 Octobre 2005, at <http://www.admin.ch/ch/f/ff/2006/2483.pdf>

Le Dictionnaire du Droit de lexagone, "Temps partagé", 2006/07/31, at <http://www.lexagone.com>

Le Parlement Européen et le Conseil de l'union Européenne' Directive 94/47/CE du parlement Européen et du conseil du 26 Octobre 1994, 2006/07/22 at <http://eur-lex.europa.eu>

M. Jacky DARNE, "Droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers", 26 juin 1998, at: [www.assemblee-nationale.fr/11/rapports/r1020.asp](http://www.assemblee-nationale.fr/11/rapports/r1020.asp)

Mineco-Fgov-Be, "Qu'est-ce que le timesharing?", 2006/07/10, at [http://www.mineco.fgov.be/protection\\_consumer/timesharing/home\\_fr.htm](http://www.mineco.fgov.be/protection_consumer/timesharing/home_fr.htm)

Organisation du Temps partagé en Europe "Timesharing problems", 2006/08/01, at [http://www.timesharingproblems.org/Timesharing\\_FR/procedure.html](http://www.timesharingproblems.org/Timesharing_FR/procedure.html)

Richard Bruton, "Contracts for Time Sharing of Immovable Property –Protection of Purchasers Regulations 1997", at <http://www.irishstatutebook.ie/ZZSI204Y1997.html>

Sociétés Tenerife, "Multipropriété", 2006/07/30, at <http://assoc.orange.fr/marazul/multi.htm>

قوانین

Avis No 43.788 Dec.parl.No 4467

Loi 86-18 du 6 janvier 1986, art. 580 du Code civil

Loi relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé (modifiée par la loi du 19 janvier 2001-M.B.21/02/2001 Ed. 2 et par la loi programme du 24 décembre 2002- M.B.31/12/2002 Ed.1)

Projet de loi relative aux contrats sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers