



تبیین استقرار مالکیت موقت از منظر فقه اسلامی و حقوق موضوعه ایران

عبدالله رحیم خانی^۱، رحیم سیاح^۲، یونس واحد یاریجان^۳

^۱ دانشجوی دکتری، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد رامهرمز، دانشگاه آزاد اسلامی، رامهرمز، ایران.

^۲ استادیار، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد رامهرمز، دانشگاه آزاد اسلامی، رامهرمز، ایران.

^۳ استادیار، گروه زبان و ادبیات فارسی، واحد رامهرمز، دانشگاه آزاد اسلامی، رامهرمز، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۷/۰۴ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ تاریخ انتشار آنلاین: ۱۴۰۲/۰۹/۲۱

چکیده

مالکیت موقت با توجه به خصوصیت ویژگی دوام مالکیت به عنوان یکی از موضوعات نقش‌پرداز در فقه فریقین قابل طرح می‌باشد. مالکیت موقت به نوع ویژه‌ای از قرارداد انتقال مالکیت اعیان اطلاق می‌شود که در آن مالکیت بر عین از ابتدا به صورت زمان‌دار و موقت به خریدار منتقل می‌شود. بر مبنای این تعریف، مالکیت فرد همیشگی است و پیوسته با گذشت دوره زمانی خاصی تکرار می‌شود. پژوهش با هدف تبیین جوهر مالکیت در نظام حقوقی اسلام بر پایه‌ی سلطنت، در صدد پاسخ‌دهی به فقهایی است که مالکیت موقت را مورد تردید قرار داده‌اند. قائلین به مالکیت موقت با استدلال به مبانی عمومات و اطلاق ادله، قواعد فقهی با محوریت تسلیط و اباحه، سیره و ارتکاز عقلایی مشروعیت آن را پذیرفته‌اند. در مقابل، قائلین به عدم مشروعیت ملکیت موقت به مستندات مانع غیر معقول بودن مالکیت موقت، استناد به قاعده تسلیط، عدم امکان تفکیک مالکیت از مملوک و بی سابقه بودن ملکیت موقت در شرع استناد کرده‌اند. پژوهش حاضر با روش توصیفی تحلیلی قصد دارد تا پندار ناصواب از مالکیت زمانی و اتخاذ تدابیری در مواجهه با مفاهیم مشابه همچون قرارداد زمانی، مالکیت موقت در معیت تبیین یکسانی و ناهمگونی نقطه نظرات فقها در عرصه مذکور را تشریح نماید. برآیند اینکه، مالکیت موقت عرضه‌کننده‌ی کامل‌ترین نوع مالکیت بدون قید و شرط بوده و برای دارنده‌ی آن، تمامی حقوق مالکانه را داراست و امروزه نیز در قالب تحدید مصادیقی از جمله مالکیت تحصیصی و مالکیت مشاع، وقف، صلح اعیان و اجاره امکان‌سنجی می‌گردد.

واژه‌های کلیدی: مالکیت موقت، قرارداد زمانی، مالکیت تحصیصی، سلطنت

۱- مقدمه

موضوع مالکیت موقت مسئله‌ای حائز اهمیت در فقه و حقوق ایران است که ضرورت آن بر هیچ‌کس پوشیده نیست. افزون بر این، هرچند سلطنت و پایداری، مقوم مالکیت و تضمین‌کننده حقوق متعاقدين می‌باشد ولی با توجه به مقتضیات زمان، ضرورت، پشتیبانی

از مالکیت موقت از گذرگاه عدالت، عقل‌گرایی و پندار ناصواب فقها در مالکیت چنین مالکیتی در حقوق ایران از حیث ملاکات مزبور به مثابه تضمین حقوق افراد بوده و عرضه‌کننده‌ی کامل‌ترین نوع مالکیت بدون قید و شرط می‌باشد و برای دارنده‌ی آن، تمامی حقوق مالکانه ذیحق رعایت‌سازی و ملاحظه‌گردیده است.

موضوع مطروحه، به رغم اهمیت و تأثیر فراوانی که در قراردادهای و تحقق مالکیت از طریق توجه به مصلحت و توسعه‌گری مالکیت دارد، چندان مورد توجه قرار نگرفته است. افزون بر این، پندار ناصواب و تردید فقها به مالکیت موقت براساس عدم تمییز و تلقی علت حکم از اوصاف غیردخیل و مضاف بر این، کارآیی و کاربست آن در قالب تحدید مصادیقی از جمله مالکیت تحصیصی و مالکیت مشاع، وقف، صلح اعیان و اجاره بر ضرورت پردازش این موضوع در فقه و حقوق ایران می‌افزاید.

سیر مطالب و محوریت مباحث مقاله پیش‌رو بر استظهار، تأمل و تکیه بر قرائن روایی، اصولی و عقلی به متعلق حقیقی تحقق مالکیت براساس آموزه‌ها و اصول دینی و بیان مفاهیم تمهیداتی موضوع مطروحه در فقه و حقوق موضوعه ایران، با محوریت واکاوی نقد دیدگاه و پندار ناصواب از مالکیت موقت و اتخاذ تدابیری جهت تحقق آن در معیت تبیین یکسانی نقطه نظرات و ادله فقها در عرصه مذکور و نسبت‌شناسی مصادیق و ایجاد ساختارآفرینی نوین مالکیت استوار است.

تحقیق پیش‌رو، توصیفی-تحلیلی، و روش گردآوری اطلاعات مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای و تحلیل منابع موجود و با امعان نظر از فقها و حقوق‌دانان موضوع را تبیین و تشریح نماید؛ ابزارگردآوری اطلاعات از طریق فیش‌برداری، بانک‌های اطلاعاتی، شبکه‌های کامپیوتری و استفاده از نرم‌افزارهای تخصصی می‌باشد.

۱- مفاهیم تمهیداتی مالکیت موقت

در این قسمت جهت رسیدن به اثبات مالکیت موقت برآنیم تا به ارائه تعریفی جامع و مانع دست یابیم.

۱-۱ تعریف مالکیت

مالکیت رابطه‌ای بین مالک و مملوک است که به نوعی آنان را به یکدیگر ربط می‌دهد (محقق داماد، ۱۴۰۶، ج ۲، ص ۱۲۶) برخی از فقها تصریح کرده‌اند که لفظ «مالکیت» حقیقت شرعیه ندارد. بنا براین برای شناخت مفهوم مالکیت نیازی به مراجعه به متون شرعی نیست. مرحوم نراقی در این باره می‌نگارد: معنای مالکیت و مالیت و ملک و مال، معنایی عرفی و لغوی است که شناخت آن منوط به بیان شرع یا دلیل شرعی نیست؛ بلکه دراین زمینه همانند سایر الفاظی که فاقد حقیقت شرعیه اند باید به عرف و لغت مراجعه کرد (نراقی، ۱۳۷۵، ص ۱۱۳). والمرجع فی کون الشیء ملکا و مالا إلى العرف حیث إنه لا دلیل شرعی علی بیان (نراقی، ۱۴۱۵، ج ۱۴، ص ۳۰۴). دقت درکلام سایر فقهای که به تعریف مالکیت پرداخته‌اند نشان می‌دهد که، اگر چه آنان به این مطلب تصریح نکرده‌اند، اما به طور ضمنی به آن اذعان و اعتراف داشته‌اند و به همین دلیل در تعریف مالکیت به جای استناد به ادله شرعی، به ارتکاز عرف و عقلا و نیز برداشت عمومی مردم از مفهوم آن بسنده کرده‌اند. افزون بر این، مالکیت امری اعتباری است؛ یعنی حقیقت آن عین اعتبار عقلا یا شارع است (یزدی، بی‌تا، ص ۵۳/ خمینی، ۱۳۹۲، ج ۱، ص ۶۶۹). افزون بر این، مستفاد از حدیث نبوی «الناس مسلطون علی أموالهم» (مدرسی، ۱۳۹۳، ج ۱، ص ۵۵۳/ صدر، ۱۴۲۳، ج ۱، ص ۲۰۰/ انصاری، ۱۴۱۵، ج ۹، ص ۵۲) است هرگونه سلطه و اختیاری را برای مالک اثبات می‌کند و همین روایت نیز دلیل روشنی است بر این که تسلط مالک بر مال، چیزی جدا از مالکیت است (قاسمی، ۱۳۹۵، ص ۱۱۴/ خمینی، ۱۳۹۲، ج ۱، ص ۱۵) که در ادامه و ادله قائلین بر پذیرش و عدم پذیرش مالکیت موقت توضیحاتی بیان خواهد شد.

۱-۲ تعریف مالکیت موقت

تاسیسات حقوقی از جمله مالکیت، برخاسته از نیازهای بشری و تحولات اجتماعی است که مالکیت موقت یکی از آنهاست (احمدزاده، ۱۳۷۹، ص ۱۲۳). مالکیت موقت به این معناست که ملکیت در زمان خاصی به واسطه سببی معین برای مالکی

ایجاد شود و در مدت محدودی استمرار یابد، سپس در زمان دیگری بدون هیچ سبب اختیاری یا قهری، عمر آن برای مالک مزبور به پایان برسد (امامی، ۱۳۸۹، ص ۶۵) که این نمونه مالکیت در مباحث ساخت، هتل‌داری، بهره‌برداری و واگذاری در شرکت نفت (سالاری، ۱۳۹۳، ص ۲۹)، جلب مشارکت بخش خصوصی (ترکان، ۱۳۸۹، ص ۲۴۵) کارآیی بسیار دارد. بر این اساس می‌توان اظهار داشت که مالکیت موقت نوعی بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان‌بندی شده است (شریعتی، ۱۳۸۵، ص ۳۴) هرچند تفاوت‌هایی با یکدیگر داشته که در ذیل بیان خواهیم نمود.

۳-۱ تطبیق مالکیت موقت با مالکیت زمان‌بندی شده

منظور از مالکیت زمان‌بندی شده در اینجا این است که يك ملك معين غير مشاع را به اجزاء مختلف زمانی تقسیم کرده به گونه‌ای که ملکیت عین در زمان تعیین شده به صورت گردشی، دائماً برای مالک تکرار شود، بنابراین، مالکیت زمان‌بندی غیر از مالکیت موقت است که ملکیت عین فقط برای مدت معینی برای فردی تعیین شده و پس از آن مدت، هیچ ملکیتی برای آن فرد نمی‌ماند و کل ملک مورد نظر دوباره به صورت دائمی به ملک مالک باز می‌گردد (مکارم شیرازی، ۱۳۸۵، ج ۲، ص ۸۸).

۲- دیدگاه قائلین بر پذیرش یا عدم پذیرش مالکیت موقت

در این قسمت از پژوهش قصد داریم تا دیدگاه قائلین بر عدم پذیرش مالکیت موقت و پاسخدهی به استدلال‌ات آنان را جهت نیل به اهداف که اثبات مالکیت موقت است بیان نماییم.

۱-۲ ادله محرز قائلین بر عدم پذیرش مالکیت موقت

الف. ملکیت، عَرَض قارّ است و عَرَض قارّ قابل تجدد و تقید به زمان نیست در نتیجه نمی‌توان ملکیت را به زمان‌های مختلف تقطیع و تحدید کرد. در پاسخ باید بیان نمود که اولاً امور قارّ اگرچه ذاتاً با زمان قابل اندازه‌گیری و تحدید نیستند؛ ولی از آنجا که در ظرف زمان قرار دارند می‌توان آنها را با توجه به زمان‌های مختلف به بخش‌های زمانی تقسیم کرد (اصفهانی، ۱۴۰۹، ص ۲۶). ثانیاً ملکیت از امور واقعی نیست، بلکه از امور اعتباری است (مکارم شیرازی، ۱۳۹۰، ج ۲، ص ۷۳ / اصفهانی، ۱۴۰۹، ص ۴ / موسوی خلیلی، ۱۳۸۵، ص ۲۳) و حقیقت آن عین اعتبار عقلاً یا شارع است (یزدی، بی‌تا، ج ۲، ص ۵۳) که تشخیص موضوع آن دست عرف است و عرف امروز در بسیاری از مناطق دنیا چنین تجزیه‌ای را پذیرفته است.

ب. اعیان از نوع جواهر بوده و قابل تحدید به زمان نیستند؛ مثلاً نمی‌توان گفت: کتاب امروز، کتاب فردا. در پاسخ باید بیان نمود که در این نوع معامله، عین ملک تحدید به زمان نمی‌شود، بلکه ملکیت آن که امر اعتباری است مقید به زمان می‌شود.

ج. تقیید ملکیت به زمان برخلاف قاعده سلطنت است، زیرا مالک عین که فقط در زمان معین دارای مالکیت است نمی‌تواند برخی از تصرفات مثل تخریب و تغییر ملک را انجام دهد. در پاسخ باید بیان نمود که سلطنت بر ملک به مقدار ملکیت است و در ملکیت زمان‌بندی شده فرض بر این است که مالک دارای ملکیت مطلق نیست، همانند ملکیت موقوف علیهم نسبت به عین موقوفه و مانند ملک مشاع معمولی که هیچ يك از شرکا به تنهایی حق تخریب و تغییر آن را ندارند.

د. طبیعت ملکیت و ماهیت آن، مقتضی عدم تقیید به زمان است. در پاسخ باید بیان نمود که ملکیت قراردادی عرفی است، و در ماهیت آن، بر حسب عرف و بر حسب شرع، قید دوام و عدم تقید به زمان، اخذ نشده است. افزون بر این، انفکاک ناپذیری مالکیت از وجود خارجی و فیزیکی مال، امری نادر و غیرقابل قبول است چرا که بی‌تردید، حق مالکیت در بسیاری از موارد از شیء مملوک زایل می‌شود مانند موارد اعراض مالک از مال؛ و جدا نشدن مالکیت از وجود اعتباری مال در عالم حقوق، اگرچه سخنی صحیح و قابل قبول به نظر می‌رسد اما این بدان معنی نیست که مالکیت قابل تقیید به زمان نمی‌باشد زیرا انفکاک ناپذیری مالکیت به معنای آن است که حق مالکیت از شیء مملوک جدا نمی‌شود نه اینکه از شخص مالک قابل انفکاک نباشد و تفاوتی بین انتقال مال به وسیله اسباب ناقله مالکیت و مالکیت موقت به نظر نمی‌رسد، بنابراین همانگونه که انتقال مالکیت از یکی به دیگری، ضرری به دوام آن نمی‌زند در مالکیت موقت

نیز چنین امری مضر نیست (شریعتی، ۱۳۸۵، ص ۳۴).

هـ. ملکیت منقطع دارای سابقه‌ای در شرع نیست تا تأیید و امضای شرعی شامل آن شود. در نتیجه ادله احکام ملکیت مطلق، ربطی به این نوع از ملکیت ندارد (مکارم شیرازی، ۱۳۸۵، ج ۲، ص ۸۹). در پاسخ باید بیان نمود که این دلیل نیز به هر حال قابل خدشه است زیرا می‌دانیم بسیاری از معاملات در نصوص شرعی و غیر معصومین وجود نداشته و بعداً ابداع شده، مانند قرارداد بیمه با انواع و اقسامی که دارد و همچنین شرکت‌های جدید الاحداث. نبودن این‌گونه مصادیق در عصر ائمه علیهم السلام مانع از تمسک به عموم «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» و «المؤمنون عند شروطهم» نخواهد شد و بیع ملک بر اساس زمان، هنگامی که از سوی عقلا به عنوان یک قرارداد معقول شمرده شد و دارای ارکان صحت عقد بود عموماً احکام معاملات، شامل آن می‌شود. به تعبیر دیگر: گرچه موضوع جدید است اما حکم، جدید نیست نظیر سفرهای فضایی که در عصر معصومین وجود نداشته در حالی که اگر شرایط شرعی سفر در آن جمع باشد احکام سفر شامل آن می‌شود (مکارم شیرازی، ۱۳۸۵، ج ۲، ص ۹۰).

۲-۲ ادله محرز قائلین بر پذیرش مالکیت موقت

الف) عموماً و اطلاق ادله: مالکیت موقت مشمول ادله آن و گسترده‌ای به مانند «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» (سوره مائده، آیه ۱) قرار می‌گیرد؛ زیرا که واژه «العقود» دارای الف لام جمع بوده و مفید عموم می‌نماید (باقری، ۱۳۸۷، ص ۳۹). بر این اساس طرفین در صورتی که مالکیتی را از شخصی به شخص دیگر منتقل بکنند بر اساس آیه ۱ سوره مائده باید به آن وفادار باشند. در این ارتباط بیان شده است که «قد مر ان غاية ما يدل عليه «أَوْفُوا» هو وجوب الوفاء مادام وجود العقد» (اسماعیل پور قمشه‌ای، ۱۳۹۰، ص ۱۰۷/ طباطبایی قمی، ۱۴۲۶، ج ۸، ص ۳۱۰). نگارنده معتقد است که مراد وفاء بما هو المشروع است که بر مبنای ماده ۱۰ قانون مدنی چنین انتقال مالکیتی مشروعیت دارد. مضاف براین، مالکیت موقت شامل «اکل مال بالباطل» نیست و لذا اطلاق «تجارة عن تراض» را در بر می‌گیرد.

ب) ارتکاز عقلایی: مراد از عقلا، عقلای جامعه، قطع نظر از آیین آنان است (هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۲، ج ۱، ص ۳۴۶). بنابراین، از حیث عقلی نیز تصور وقوع ملکیت موقت امری امکان پذیر به شمار آمده و چنانچه خردمندان مالکیت دائمی را اعتباری کرده‌اند مالکیت موقت را نیز می‌توانند لحاظ کنند.

ج) ملکیت امری عرفی و تابع اعتبار عرف است و چون امروزه ملکیت موقت مورد قبول عرف است و دلیلی بر نفی آن در شرع مقدس وجود ندارد می‌توان ملکیت موقت شده را نیز از مصادیق ملکیت دانست (بجنوردی، بی تا، ج ۴، ص ۲۵۲).

د) ملکیت موقت در متون فقهی، در موارد مختلف سابقه‌دار است. در نتیجه از نظر فقهی چنین ملکیتی، پذیرفته شده است؛ در نتیجه ملکیت موقت امر معقولی است که در ذیل به تحدید مصادیق مالکیت موقت در فقه و حقوق ایران می‌پردازیم.

۳- تحدید مصادیق مالکیت موقت در فقه و حقوق ایران

از جمله مصادیقی که رابطه تنگاتنگی با مالکیت موقت دارد را می‌توان در بیع زمانی به عنوان یکی از عقود معینه مشاهده نمود که در ذیل به تبیین و تشریح آن خواهیم پرداخت.

۱-۳ بیع زمانی

در اصطلاح به شیوه خاص استفاده و انتفاع از ملک اطلاق می‌شود که بر طبق آن، مالکان به صورت زمان بندی شده حق استفاده از ملک را دارند (جمعی از مولفان، بی تا، ج ۲۶، ص ۲۱۱). شکلی از مالکیت سهم بندی شده مال است که عموماً در املاک مشاعی که مخصوص گذران اوقات فراغت است و نیز در اماکن تفریحی رواج دارد و در آن، چند مالک استحقاق می‌یابند که برای مدت معین در هر سال، از آن مال استفاده کنند. برخی معتقدند که مهم ترین نکته ای که به نظر ما باعث تمایز ماهوی این دو نوع قرارداد می‌شود، موقت بودن تملیک در قرارداد تایم شر است؛ زیرا در این قرارداد مالک، عین را برای مدت محدودی مثلاً یک فصل به چند نفر منتقل می‌کند و این ترتیب، هر ساله تکرار می‌شود؛ اما ماهیت عقد بیع با تملیک موقت سازگار نیست. کاوش در کلمات فقها نتیجه قابل قبولی به دست

نمی‌دهد؛ چرا که اکثر فقها هیچ اشاره‌ای به این مطلب نکرده‌اند و تنها برخی از فقیهان متأخر به آن اشاره کرده و همین عده نیز بحث مفصلی ارائه نکرده‌اند. نگارنده با تتبع در متون دینی معتقد است که بیع زمانی بر مبنای قید بودن مالکیت نه زمان بلکه قید بیع مالکیت بوده و اصل زمان باشد، قابل پذیرش است. در این ارتباط مرحوم سید محمد کاظم یزدی در این باره می‌نگارد: اگر مدت، قید مملوک باشد چنین بیعی بی اشکال است؛ مثل این که بگوید: شیر این گوسفند را در مدت یک ماه به تو فروختم (یزدی، بی تا، ص ۶۶). به نظر می‌رسد که با پذیرش ملکیت موقت و تقویت نظریه‌ای که منکر دائمی بودن مالکیت است، می‌توان به مشروعیت قراردادهایی چون بیع زمانی رای داد (باقری، ۱۳۸۷، ص ۲۷). بنابراین، نمونه‌هایی از مالکیت موقت در فقه، صحت بیع زمانی را تأیید نمود. از منظر قواعد عمومی قراردادها نیز، در قرارداد بیع زمانی کلیه شرایط صحت انجام معامله لحاظ می‌گردد و از نظر ذاتی، عقد تملیکی است و اثر اصلی این قرارداد نیز انتقال مالکیت از مالک به دیگری است. متعلق مالکیت در این قرارداد، عین است و دارای ارزش و اعتبار بوده و مالک با این سند مالکیت نسبت به قدرالسهم خود مالک بوده و به وراثت او بعد از فوت منتقل می‌گردد و هر زمان نیز که تمایل داشته باشد می‌تواند سهم خود را به دیگری واگذار نماید (احمدی، ۱۳۹۷، ص ۱۲۷).

۲-۳ مالکیت مشاع

تقسیم ملك مشاع در میان شرکا به صورت تقسیم حقوق انتفاع برای هر کدام از آنها در زمانهای تعیین شده بر اساس سهام. مثلاً يك ملك مشترك بين دوازده نفر که همه به مقدار مساوی دارای سهام هستند به دوازده سهم تقسیم شده و برای هر سهم به صورت دائمی به مقدار يك ماه در هر سال حق استفاده از عین داده می‌شود (مکارم شیرازی، ۱۳۸۵، ج ۲، ص ۸۷).

۳-۳ عقد صلح

با توجه به ماهیت و ویژگی‌های عقد صلح می‌توان گفت: انتقال مالکیت زمان بندی شده اگر چه در قالب عقد بیع امکان ندارد، اما به نظر می‌رسد انعقاد چنین قراردادی تحت عنوان عقد صلح هیچ ایرادی ندارد. بنابراین مالک عین می‌تواند در قالب يك عقد صلح معوض، مالکیت زمان بندی شده عین را به چند نفر منتقل کند به گونه‌ای که مالکیت این افراد به صورت مقطعی و موقت بوده، هر يك از آنها در مدت مشخصی از هر سال مالک آن عین باشند. قرارداد فوق اگر چه نتیجه عقد بیع یعنی انتقال مالکیت عین را دارد، اما چون به صورت عقد صلح واقع شده با توجه به ماده ۷۵۸ قانون مدنی، شرایط و احکام خاص بیع را ندارد. بنابراین هر چند عقد بیع، قابل تقیید به زمان نیست و دوام مالکیت از ویژگی‌های اساسی آن به شمار می‌رود ولی عقد صلح فوق الذکر اگر چه نتیجه بیع را دارد اما قابل تقیید به زمان می‌باشد و مشروط به دوام مالکیت نیست. تنها نکته قابل بحث، این است که هر چند هرگونه قرارداد و توافقی را می‌توان تحت عنوان عقد صلح منعقد کرد، اما محدوده اختیار افراد بدان اندازه نیست که بتوانند امور نامشروع را نیز تحت عنوان این عقد قرارداد، از این طریق به ارتکاب محرمات یا ترك واجبات دست یازند. همه فقیهان امامیه بر این نکته تأکید کرده و حدیث «والصلح جایز بین المسلمین إلا صلحا أحل حراما» را دلیل سخن خود دانسته‌اند (طباطبایی حکیم، ۱۴۲۸، ج ۱، ص ۱۲/ سبحانی تبریزی، ۱۴۳۶، ج ۱، ص ۴۲۵/ موسوی روضاتی، ۱۴۳۲، ج ۳، ص ۷۲/ طوسی، ۱۳۸۷، ج ۲، ص ۲۸۸). ماده ۷۵۴ قانون مدنی نیز در این باره تصریح می‌دارد: هر صلحی نافذ است جز صلح بر امری که غیر مشروع باشد (جمعی از مولفان، بی تا، ج ۲۶، ص ۲۲۶). با این وجود، بررسی وضعیت و ویژگی‌های عقد صلح، این عقد را به عنوان بستری مناسب برای برقراری مالکیت زمانی یا موقت عین پیشنهاد می‌دهد (رباطی، ۱۳۹۵، ص ۲۲۵) که این انتقال از طریق عقد صلح معوض صورت می‌گیرد (احمدی، ۱۳۹۷، ص ۱۲۷).

۴-۳ وقف

یکی دیگر از مهمترین مصادیق مالکیت موقت موضوع وقف می‌باشد. «و هو أن يجعل الوقف علی فرد أو أفراد إلی زمان معین، و بعد ذلك علی الفقراء و أمثالهم. أوقفت هذا علی زید إلی سنة، و بعده علی الفقراء» (یزدی، ۱۴۲۱، ج ۶، ص ۲۹۴/ جمعی از پژوهشگران،

۱۴۲۳، ج ۲۳، ص ۱۱۹). ویژگی مهمی که موجب می‌شود گاهی فروعات مختلف وقف مصداق مالکیت موقت شوند، تملیکی بودن آنهاست. مشهور فقهای شیعه بر این باورند که در وقت مالکیت مال موقوفه از واقف و به موقوف علیه خاص و یا عام منتقل می‌گردد (طوسی، ج ۳، ص ۲۸۷/ ابن ادریس، ج ۳، ص ۱۵۲، حلی، ج ۶، ص ۲۹۴، عاملی، ج ۲، ص ۲۶۹/ نجفی، ج ۲۸، ص ۸۸/ امامی، ۱۳۸۹، ص ۷۲). مضاف بر این وقف نوعی صدقه است و لذا تابع اراده مالک است و این مهم نوعی تأییدگری مالکیت موقت توسط وقف است (علامه حلی، بی‌تا، ج ۲، ص ۴۳۳/ شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج ۵، ص ۳۵۴/ صمیری، ۱۴۲۰، ج ۲، ص ۳۷۵).

۵-۳ بدل حیلولة

یکی دیگر از مضادیق مالکیت موقت بدل حیلولة است (جمعی از پژوهشگران، ۱۴۲۳، ج ۲۳، ص ۱۲۱). بدل حیلولة عبارت است از عوض مالی که در پی حصول یکی از اسباب ضمان مانند غصب و سرقت و عدم امکان دسترسی مالک به عین مال - با وجود آن - بر عهده شخص آمده است. در صورت تلف شدن مال یاد شده به عوض آن، بدل تالف گفته می‌شود (هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۲، ج ۲، ص ۷۹). آنچه از آراء فقیهان می‌توان برای اثبات فرضیه مشروعیت مالکیت موقت مورد استناد قرار داد ما این است که مالکیت مغضوب منه بر بدل حیلولة و خارج نشدن مال مغضوب از مالکیت او و اعاده هر یک از عین و بدل در فرض ممکن شدند رد است، که اکثر قریب به اتفاق فقیهان به آن رای دادند (محقق حلی، ۱۴۰۳، ج ۴، ص ۷۶۸/ نجفی، ۱۴۱۲، ج ۱۳، ص ۷۵/ انصاری، ۱۴۱۰، ج ۷، ص ۳۰۴/ خوانساری، ۱۴۱۸، ج ۱، ص ۳۲۹/ بجنوردی، ۱۴۲۴، ج ۴، ص ۸۷/ خمینی، ۱۳۷۹، ج ۱، ص ۶۵۲).

۶-۳ اجاره

با توجه به اینکه حقیقت اجاره «تملیک عین به صورت موقت» (حسینی شاهرودی، بی‌تا، ج ۲، ص ۹۲/ خوانساری نجفی، ۱۳۷۳، ج ۲، ص ۱۱۴) یا «تملیک عین در جهت خاص در مدت معین» (موسوی خلیلی، ۱۳۸۵، ص ۲۷/ اصفهانی، ۱۴۰۹، ص ۴) است لذا به معنای قبول مالکیت موقت می‌باشد (باقری، ۱۳۸۷، ص ۴۴). باید اظهار نمود که تملیک موقت به نوعی در اجاره تحقق می‌یابد هر چند با ملکیت موقت در وقف و بدل حیلولة از این حیث متفاوت است به این صورت که متعلق در این دو عین است و در اجاره منفعت؛ اما از این جهت که تمديد در هردو موقت است و با انقضای زمان از بین می‌رود شبیه یکدیگر هستند.

۳- منابع قانونی مالکیت موقت در حقوق ایران

پیشرفت جوامع بشری، رشد جمعیت، مواجهه با کمبود اراضی مستعد برای ساخت اماکن اقامتی بدون تعرض به فضاهای غیر مسکونی و تغییر کاربری‌های دیگر در مناطق سیاحتی و زیارتی، کم‌شدن نقدینگی نزد مردم و کاهش قدرت خرید ایشان از جمله عواملی است که دولتمردان را در راه حل مشکلات به‌سوی استفاده از نهاد حقوقی تازه تاسیس مالکیت زمانی رهنمون ساخته و ایشان را بر آن داشته تا با تقیید نهاد مالکیت به عنصر زمان، از حداقل امکانات موجود حداکثر بهره‌وری را بنمایند چنانچه بیان گردید مستفاد از همین نمونه‌های موجود، عدم مخالفت صریح شارع مقدس با این نوع تقیید و تحدید مالکیت، مزایای این تاسیس حقوقی، ما را به توجیه نظری و قانونی این نهاد تازه تاسیس حقوقی ملزم نمود. آنچه که باید بدان اذعان داشت این که راه حل اساسی در این خصوص، تصویب و اجرای قوانین خاص این نوع مالکیت است که این امر جز با همکاری حقوق دانان برجسته کشور و بازخوانی قوانین وضع شده در دیگر کشورها میسر نخواهد شد. مع الوصف، با عنایت به قبول تقیید و توقیت مالکیت در این عقود، امکان تحدید مالکیت به زمان، از مشروعیت قانونی برخوردار است و باید پذیرفت که قوانین ایران، نه تنها مالکیت را به عنصر دوام مقید نکرده است؛ بلکه در مواردی توقیت آن را تجویز و حتی در برخی موارد ضروری اعلام نموده است که عبارتند از:

ماده ۱۰ قانون مدنی: ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی، قرارداد متضمن این تأسیس را در بر می‌گیرد و ثانیاً مخالفت صریح با قانون پیش نمی‌آید زیرا نه تنها از چنین قراردادی در قانون منع نشده است.

ماده ۳۰ قانون مدنی: بلکه مطابق ماده‌ی ۳۰ قانون مدنی مالک می‌تواند هرگونه تصرفی در مایملک خویش انجام دهد.

ماده ۵۱ قانون مدنی: حق انتفاع در موارد ذیل زایل میشود: در صورت انقضاء مدت و در صورت تلف شدن مالی که موضوع انتفاع است.

ماده ۴۶۸ قانون مدنی: در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.

ماده ۵۰۸ قانون مدنی: در موردی که منفعت به بیان مدت اجاره معلوم شود تعیین راکب یا محمول لازم نیست ولی مستاجر نمی‌تواند زیاده بر مقدار متعارف حمل کند و اگر منفعت به بیان مسافت و محل معین شده باشد تعیین راکب یا محمول لازم است.

ماده ۵۱۴ قانون مدنی: خادم یا کارگر نمی‌تواند اجیر شود مگر برای مدت معینی یا برای انجام امر معینی.

در همه منابع قانونی فوق، قید زمان از منظر قانونگذار به رسمیت شناخته شده است که با قائل شدن به عدم دوام مالکیت، امکان تایید مالکیت موقت مقدور است. افزون بر این، لذا با تنقیح مناط از طریق انتقال احکام عین موقت یا منفعت موقت و استکشاف نظریه فایده‌انگاری "مالکیت موقت" با نقد یکسان‌انگاری منطق فقه و حقوق در قانون‌گرایی و اینکه منطق فقه و حقوق در قانونگذاری منطقی دوگانه است و به نظر می‌رسد که لزوم ابتدائی حقوق بر شرع تنها مستلزم ارتزاق حقوق از منابع شرع است و پیروی از مبدء و منطق فقه ضروری نیست، به دنبال این مهم می‌باشد که هرچند تشابه احکام دلیلی برای همانندی واژه‌ها نیست اما می‌تواند احکام آنان را تسری داد. بر این استدلال، حقوقدانان در وضع قوانین لازم به پیروی از اختلافات فقها در دوام مالکیت و... نیستند.

نتیجه‌گیری

مالکیت موقت با توجه به خصوصیت ویژگی دوام مالکیت که تا حدود زیادی بیان‌کننده مفهوم مالکیت است به عنوان یکی از موضوعات نقش‌پرداز در فقه فریقین قابل طرح می‌باشد. مالکیت موقت به نوع ویژه‌ای از قرارداد انتقال مالکیت اعیان اطلاق می‌شود که در آن مالکیت بر عین از ابتدا به صورت زمان‌دار و موقت به خریدار منتقل می‌شود و افراد فقط برای زمان محدودی در سال مالک ملک هستند؛ به عبارتی دیگر، در واقع اصل مالکیتشان زمان‌دار است نه اینکه مالکیت دائم باشد و استفاده از آن در زمان خاص صورت‌پذیرد اما از جهتی نیز مالکیت فرد همیشگی است و پیوسته با گذشت دوره زمانی خاصی تکرار می‌شود ولی از جهت دیگر محدود به زمان است. با توجه به اینکه جوهر مالکیت در نظام حقوقی اسلام سلطنت و اقتدار است لذا قائل شدن به ویژگی دائمی نبودن مالکیت از طرف برخی از فقها مورد تردید قرار گرفته است. پندار ناصواب از مالکیت زمانی و اتخاذ تدابیری در مواجهه با مفاهیم مشابه همچون بیع یا قرارداد زمانی در معیت کاربست‌های نهاد سابق‌الذکر باعث گردید که این موضوع در رساله پیش رو مطرح گردد. به نظر می‌رسد که مالکیت موقت عرضه‌کننده کامل‌ترین نوع مالکیت یعنی مالکیت مطلق بدون قید و شرط بوده و برای دارنده‌ی آن، تمامی حقوق مالکانه را براساس مبانی عموماً و اطلاق ادله، قواعد فقهی با محوریت تسلیط و اباحه، سیره و ارتکاز عقلایی به ارمغان می‌آورد. در مقابل، قائلین به عدم مشروعیت ملکیت موقت به مستنداتمانند غیر معقول بودن مالکیت موقت، استناد به قاعده تسلیط، عدم امکان تفکیک مالکیت از مملوک و بی‌سابقه بودن ملکیت موقت در شرع استناد کرده‌اند. برآیند اینکه، در فقه فریقین امکان واگذاری مالکیت موقت، در قالب تحدید مصادیقی از جمله مالکیت تحصیصی و مالکیت مشاع، وقف، صلح اعیان و اجاره امکان‌سنجی می‌گردد. نگارنده معتقد است که با تنقیح مناط از طریق انتقال احکام عین موقت یا منفعت موقت و استکشاف نظریه فایده‌انگاری "مالکیت موقت" با نقد یکسان‌انگاری منطق فقه و حقوق در قانون‌گرایی و اینکه منطق فقه و حقوق در قانونگذاری منطقی دوگانه است و به نظر می‌رسد که لزوم ابتدائی حقوق بر شرع تنها مستلزم ارتزاق حقوق از منابع شرع است و پیروی از مبدء و منطق فقه ضروری نیست، به دنبال این مهم می‌باشد که هرچند تشابه احکام دلیلی برای همانندی واژه‌ها نیست اما می‌تواند احکام آنان را تسری داد. بر این استدلال، حقوقدانان در وضع قوانین لازم به پیروی از اختلافات فقها در دوام مالکیت و... نیستند.

منابع

- احمدزاده، بزاز. (۱۳۷۹) مالکیت موقت، مجله نامه مفید، شماره ۲۴.
- احمدی، عادل. (۱۳۹۷) جایگاه و آثار حقوقی قرارداد بیع زمانی در فقه و حقوق ایران، مجله مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، دوره چهارم شماره ۲.
- اسماعیل پور قمشه‌ای، محمدعلی. (۱۳۹۰) النعم السابغات، قم - ایران، منظمة الاوقاف و الشؤون الخيرية. دار الأسوة للطباعة و النشر.
- اصفهانى، محمد حسين. (۱۴۰۹) بحوث في الفقه (اصفهانى) (الإجارة)، قم - ایران، جماعة المدرسين في الحوزة العلمية بقم. مؤسسة النشر الإسلامي.
- امامی، مسعود. (۱۳۸۹) ملکیت موقت در حقوق و فقه، نشریه فقه، سال هفدهم، شماره ۳.
- انصاری، محمد علی. (۱۴۱۵)، الموسوعة الفقهية الميسرة، قم - ایران، مجمع الفكر الإسلامي.
- باقری، احمد. (۱۳۸۷) مشروعیت ملکیت موقت با محوریت نظر امام خمینی، پژوهشنامه متین، شماره ۴۰.
- ترکان، اکبر. (۱۳۸۹) بررسی چگونگی جلب مشارکت بخش خصوصی در توسعه زیرساخت های حمل و نقل جاده‌ای مسائل و راهکارها، مجله راهبرد، شماره ۵۷.
- جمعی از پژوهشگران. (۱۴۲۳) موسوعة الفقه الإسلامي طبقاً لمذهب أهل البيت عليهم السلام، قم - ایران، مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت (علیهم السلام).
- جمعی از مؤلفان. (بی تا) مجله فقه اهل بیت علیهم السلام (فارسی)، مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت علیهم السلام.
- حسینی شاهرودی، محمود. (بی تا) کتاب الحج (شاهرودی)، قم - ایران، مؤسسه أنصاریان للطباعة و النشر.
- خمینی، روح الله. (۱۳۹۲) کتاب البیع (امام)، تهران - ایران، مؤسسه تنظیم و نشر آثار الإمام الخميني (س).
- خوانساری نجفی. (۱۳۷۳) منية الطالب، تهران - ایران، المكتبة المحمدية.
- رباطی، مهسا. (۱۳۹۵) صلح مالکیت زمانی اعیان، مجله وکیل مدافع، شماره ۱۵.
- سالاری، مصطفی. (۱۳۹۳) بررسی حقوقی امکان بکارگیری روش قراردادی ساخت بهره‌برداری و واگذاری در صنعت نفت ایران، مجله بررسی های بازرگانی، شماره ۶۴.
- سبحانی تبریزی، جعفر. (۱۴۳۶) الإيضاحات السننية للقواعد الفقهية، قم - ایران، مؤسسه الإمام الصادق (ع).
- شریعتی، سعید. (۱۳۸۵) آیا مالکیت موقت در حقوق و فقه قابل قبول است یا خیر، مجله قضاوت، شماره ۴۳.
- شهید ثانی، زین الدین بن علی. (۱۴۱۳) مسالك الأفهام إلى تنقيح شرائع الإسلام، مؤسسه المعارف الإسلامية.
- صدر، محمد. (۱۴۳۲) کتاب البیع (صدر)، قم - ایران، محبین.
- صیمری، مفلح بن حسن. (۱۴۲۰) غاية المرام في شرح شرائع الإسلام، بیروت - لبنان، دار الهادي.
- طباطبایی حکیم، محمد سعید. (۱۴۲۸) مصباح المنهاج (التجارة)، نجف، مؤسسة الحكمة الثقافة الإسلامية.
- طباطبایی قمی، تقی. (۱۴۲۶) مباني منهاج الصالحين، قم - ایران، قلم الشرق.
- علامه حلی، حسن بن یوسف. (بی تا) تذکرة الفقهاء، تهران - ایران، مكتبة المرتضوية.
- قاسمی، محمد علی. (۱۳۹۵) فقه درمان، قم - ایران، مرکز فقهی ائمه اطهار (ع).
- محقق داماد، سید مصطفی. (۱۴۰۶) قواعد فقه (محقق داماد)، ۴ جلد، مرکز نشر علوم اسلامی.
- مدرسی، محمد رضا. (۱۳۹۳) البیع (مدرسی)، قم - ایران، دار التفسیر.
- مکارم شیرازی، ناصر. (۱۳۸۵)، دائرة المعارف فقه مقارن، قم - ایران، مدرسة الإمام علي بن أبي طالب (ع).

مکارم شیرازی، ناصر. (۱۳۹۰) موسوعة الفقه الإسلامي المقارن، دار النشر الإمام علي بن أبي طالب (ع).
 موسوی خلخالی، محمد مهدی. (۱۳۸۵) فقه الشيعة (الإجارة)، تهران - ایران، مرکز فرهنگی انتشاراتی منیر.
 موسوی روضاتی، احمد. (۱۴۳۲) إجماعات فقهاء الإمامية، بيروت - لبنان، مؤسسة الأعلمي للمطبوعات.
 نراقی، احمد بن محمد مهدی. (۱۴۱۵) مستند الشيعة في أحكام الشريعة، مؤسسة آل البيت (ع) لإحياء التراث.
 نراقی، ملا احمد. (۱۳۷۵) عوائد الايام، قم، انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی.
 هاشمی شاهرودی، محمود. (۱۳۸۲) فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت علیهم السلام، قم - ایران، مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت (ع).

یزدی، سید محمد کاظم. (بی تا) حاشیة مکاسب، ج ۲، بی نا.
 یزدی، محمد کاظم بن عبد العظیم. (۱۴۲۱) العروة الوثقی، مؤسسة النشر الإسلامي.
 شهید ثانی، زین الدین بن علی. (۱۴۱۳) مسالک الأفهام إلى تنقيح شرائع الإسلام، مؤسسة المعارف الإسلامية.
 صدر، محمد. (۱۴۳۲) کتاب البيع (صدر)، قم - ایران، محبین.
 صیمری، مفلح بن حسن. (۱۴۲۰) غاية المرام في شرح شرائع الإسلام، بيروت - لبنان، دار الهادي.
 طباطبایی حکیم، محمد سعید. (۱۴۲۸) مصباح المنهاج (التجارة)، نجف، مؤسسة الحکمة الثقافة الاسلامیة.
 طباطبایی قمی، تقی. (۱۴۲۶) مباني منهاج الصالحين، قم - ایران، قلم الشرق.
 علامه حلی، حسن بن یوسف. (بی تا) تذکرة الفقهاء، تهران - ایران، مکتبة المرتضوية.
 قاسمی، محمد علی. (۱۳۹۵) فقه درمان، قم - ایران، مرکز فقهی انمه اطهار (ع).
 محقق داماد، سید مصطفی. (۱۴۰۶) قواعد فقه (محقق داماد)، جلد ۴، مرکز نشر علوم اسلامی.
 مدرسی، محمد رضا. (۱۳۹۳) البيع (مدرسی)، قم - ایران، دار التفسیر.
 مکارم شیرازی، ناصر. (۱۳۸۵)، دائرة المعارف فقه مقارن، قم - ایران، مدرسة الإمام علي بن أبي طالب (ع).
 مکارم شیرازی، ناصر. (۱۳۹۰) موسوعة الفقه الإسلامي المقارن، دار النشر الإمام علي بن أبي طالب (ع).
 موسوی خلخالی، محمد مهدی. (۱۳۸۵) فقه الشيعة (الإجارة)، تهران - ایران، مرکز فرهنگی انتشاراتی منیر.
 موسوی روضاتی، احمد. (۱۴۳۲) إجماعات فقهاء الإمامية، بيروت - لبنان، مؤسسة الأعلمي للمطبوعات.
 نراقی، احمد بن محمد مهدی. (۱۴۱۵) مستند الشيعة في أحكام الشريعة، مؤسسة آل البيت (ع) لإحياء التراث.
 نراقی، ملا احمد. (۱۳۷۵) عوائد الايام، قم، انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی.
 هاشمی شاهرودی، محمود. (۱۳۸۲) فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت علیهم السلام، قم - ایران، مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت (ع).

یزدی، سید محمد کاظم. (بی تا) حاشیة مکاسب، ج ۲، بی نا.
 یزدی، محمد کاظم بن عبد العظیم. (۱۴۲۱) العروة الوثقی، مؤسسة النشر الإسلامي.