

## جایگاه و آثار حقوقی قرارداد بیع زمانی در فقه و حقوق ایران

عادل احمدی

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده مدیریت، حسابداری و حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد قزوین، قزوین، ایران

### چکیده

یکی از نهادهای نوپای حقوقی که به فراخور نیازهای بشر ابتدا در کشورهای اروپایی تأسیس گردید و با توسعه روابط و تعاملات در دیگر کشورها گسترش یافته و پا به عرصه حقوقی جامعه ایران گذاشته است، «بیع زمانی» می‌باشد. بیع زمانی نوعی مالکیت می‌باشد که به موجب آن، اشخاص می‌توانند عین و منفعت مالی را به صورت دوره‌ای و در زمانهای معین برای مدت نامحدود مالک شده و استفاده نمایند. به دلیل وجود مزایای بیع زمانی از جمله جلوگیری از حبس و رکود سرمایه، فراهم کردن امکان سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌های اندک و تضمین زمان مطلوب برای استفاده خریدار و استفاده حداکثر ظرفیت سرمایه‌ها، در نظام حقوقی بسیاری از کشورها مورد پذیرش قرار گرفته است. در نظام حقوقی ایران پذیرش بیع زمانی به دلیل عدم پیوستگی مالکیت و موقتی بودن آن و کامل نبودن تسلط مالک، با اشکالاتی مواجه شده است و هنوز قانونی در خصوص آن وضع نشده و احکام مربوط به آن در ابهام باقی مانده است ولی می‌توان در چارچوب عقود معین و نامعین به بررسی آن پرداخت و با توجه به متوقف نبودن عقود به صرف عقود معین و نقش امضایی شرع در خصوص قراردادهای عرفی و امکان اعتبار عرفی بیع زمانی و همچنین محدودیت سلطه کامل در موارد اضرار به غیر با عنایت به اصل تسلیط و وجود 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.

واژه‌های کلیدی: بیع، مالکیت، عقد صلح، بیع زمانی، عقود نامعین.

مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه

دوره ۴، شماره ۱/۲، بهار ۱۳۹۷، صفحات ۱۲۷-۱۳۸