

ماهیت حق خریدار در تایم شیرینگ و مقایسه‌ی آن با نهادهای حقوقی ایران

عباس کاظمی نجف‌آبادی

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی

email: a_kazemi@mail.sbu.ac.ir

چکیده

در حقوق ایران، حق استفاده از اموال، با داشتن اذن یا حق انتفاع یا حق مالکیت نسبت به منافع یا عین، ایجاد می‌شود. آنچه در تایم شیرینگ اتفاق می‌افتد این است که خریدار برای مدت کوتاهی، در فواصل زمانی مشخص، حق استفاده کامل از مال موضوع قرارداد را، بطور کامل، پیدا می‌کند ولی حق از بین بردن آن را ندارد. این حق بر اساس مالکیت انصاف، که مبتنی بر نهاد «تراست» در حقوق کامن‌لا است، بوجود می‌آید. مسلماً اذن قالب مناسبی برای این بحث نیست. در مورد مالکیت عین نیز، با توجه به ادله موافقان و مخالفان، امکان پذیرش تایم شیرینگ بصورت مالکیت موقت و محدود، در حقوق ایران، وجود ندارد. لذا، مناسب‌ترین قالب برای تایم شیرینگ در حقوق ایران، می‌تواند حق انتفاع یا اجاره اموال باشد.

کلیدواژه: تایم شیرینگ، مالکیت زمانی، مالکیت موقت، اذن، حق انتفاع، کامن‌لا

مقدمه

تأسیس تایم شیرینگ (Time Sharing) که در چند دهه اخیر و بیشتر با هدف استفاده موقت از اموال در مناطق تفریحی بوجود آمده، به عنوان یک قالب حقوقی جدید، اذهان حقوقدانان را به خود مشغول کرده است. هدف از این مقاله آن است که حق ایجاد شده در تایم شیرینگ را تبیین و براساس نهادهای داخلی، وضعیت آن را در حقوق داخلی مشخص و امکان پذیرش یا عدم پذیرش آن و قالبهای مناسب آن را در حقوق داخلی تعیین نماید. لازمه امکان تحلیل حقی که در تایم شیرینگ برای خریدار بوجود می‌آید، آشنایی با نهادهای داخلی‌ای است که برای استفاده از یک مال برای شخص وجود دارد. لذا در بخش اول، به بررسی انواع حق استفاده از اموال در حقوق ایران می‌پردازیم و سپس با توجه به تعاریف و آثار تایم شیرینگ، در بخش دوم، سعی خواهیم کرد از میان نهادهای بخش اول، نهاد مناسب را پیدا کنیم.

در حقوق ایران حق استفاده از اموال برای اشخاص با داشتن اذن یا حق انتفاع یا حق مالکیت نسبت به منافع یا عین ایجاد می‌شود.

اول: اذن

۱- معنا و مفهوم اذن

اذن از نظر لغوی به سه معنا است: اعلام،^۱ اباحه و رخصت،^۲ امر و فرمان^۳. به نظر می‌رسد از بین معانی ذکر شده، معنای اعلام، ریشه معنای اصطلاحی اذن باشد.^۴ یعنی اذن در اصل به معنای اعلام بوده، اما بر اثر کثرت استعمال، در معنای اعلام رضایت و رخصت نیز بکار رفته است.^۵ یکی از محققین در جمع بندی تعاریف مختلف ارائه شده برای اذن، می‌گوید: «می‌توان تعریف کامل اذن را چنین عنوان کرد: انشای رضایت مقنن یا مالک یا نماینده قانونی او یا کسی که قانون برای رضایت او اثری قائل شده است، به یک یا چند نفر معین یا اشخاص غیر معین، برای انجام دادن یک عمل حقوقی یا تصرف خارجی».^۶

۲- ماهیت اذن

در مورد اینکه ماهیت اذن چیست نیز، نظرات مختلفی وجود دارد. نظر اول این است که اذن عمل حقوقی نیست، بلکه واقعه حقوقی است. اذن، همانند اقرار و شهادت، عملی ارادی است که آثار حقوقی در پی دارد. اذن، در عالم اعتبار، چیزی ایجاد نمی‌کند، بلکه تنها مانع قانونی را مرتفع می‌سازد؛ مثلاً بنابر قانون، تصرف در مال غیر ممنوع است، مالک با دادن اذن در تصرف در مال خود، فقط این مانع را از میان بر می‌دارد.^۷ نظر دوم این است که اذن عملی حقوقی است و به انشاء نیاز دارد و در اذن، اباحه مورد اذن انشاء می‌شود. تصرف ممنوع، با انشاء اذن دهنده مباح می‌گردد و توقیفی بر انشاء متقابل مأذون و قبول او ندارد. به نظر می‌رسد طبق نظر اکثر فقها و مجتهدین، اذن ایقاع باشد.^۸

دوم: حق انتفاع

۱- تعریف حق انتفاع

حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن، شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد، استفاده کند.^۹ حق انتفاع، مرتبه ضعیفی از حق مالکیت است. در حق انتفاع، صاحب

۱-۱- چنانچه خداوند می‌فرماید: ... فَأَذْنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ (سوره مبارکه بقره ۲) آیه ۲۷۹).

۲- چنانچه خداوند می‌فرماید: ... فَانكحوهنَّ بِأَذْنِ أَهْلِهِنَّ (سوره مبارکه نساء ۴) آیه ۲۴).

۳- چنانچه خداوند می‌فرماید: ... انزله علی قلبك باذن الله (سوره مبارکه بقره ۲) آیه ۹۷).

۴- فیروزآبادی، القاموس المحيط، ج ۴، مصر: مكتبة التجارية الكبرى، آبی تا، ج ۴، صفحه ۱۹۵.

۵- الراغب الاصفهانی، المفردات فی غریب القرآن، تهران: دفتر نشر کتاب، چاپ دوم، ص ۱۴. ۶- علیرضا فیضی زاده، اذن و آثار حقوقی آن، مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی قم، چاپ اول، ۱۳۷۷، صفحه ۲۶.

۷- برای اطلاع بیشتر از این نظریه رجوع کنید به: حسن امامی، حقوق مدنی، ج ۱، تهران: کتابفروشی اسلامیة، چاپ نوزدهم، ۱۳۷۷، ص ۱۰۸.

۸- احمدخوانساری، جامع المدارک فی شرح مختصر النافع، قم: اسماعیلیان، ۱۴۰۵، هـ. ق، ج ۳، ص ۴۷۶؛ محمدحسن قدیری، البیع، تقریرات دروس امام خمینی، تهران: وزارة الثقافة و الإرشاد الاسلامی، چاپ اول، ۱۴۰۷، هـ. ق، ص ۲۳۹؛ ناصر کاتوزیان، ایقاع، تهران: نشر میزان، چاپ سوم، ۱۳۸۴، ص ۶۵.

۹- ماده ۴۰ قانون مدنی

حق می‌تواند از منافع موضوع حق استفاده کند، بدون اینکه مالک آن یا مالک منافع آن باشد. پس همیشه در حق انتفاع، دو صاحب حق وجود دارد. اول: منتفع و او کسی است که حق استعمال و استفاده و انتفاع از عین به او واگذار شده است و دوم: مالک، که صاحب عین است و سهم بزرگی از حقوق خود را به منتفع واگذار کرده است.^{۱۰}

۲- ماهیت حق انتفاع

ماده ۲۹ قانون مدنی می‌گوید: «ممکن است اشخاص نسبت به اموال علاقه‌های ذیل را دارا باشند. ۱- مالکیت (اعم از عین یا منفعت) ۲- حق انتفاع ۳- حق ارتفاق به ملک غیر» در واقع قانونگذار در این ماده حقوق عینی را بر شمرده است، چرا که در صدر ماده، حقوق ناشی از علاقه افراد با اموال بیان شده است. حق عینی حقی است که هر شخص می‌تواند نسبت به اموالی که در عالم خارج موجود است، داشته باشد.^{۱۱} پس حق انتفاع، یکی از انواع حقوق عینی است.

تفکیک حق انتفاع از مالکیت عین یا حقوق عینی تبعی آسان است، ولی تشخیص آن از مالکیت منافع ممکن است به سهولت ممکن نباشد. هر چند در ظاهر، حق انتفاع و مالکیت منافع، یکسان به نظر می‌رسد، ولی این دو از نظر ماهوی و آثار با یکدیگر متفاوتند. در مالکیت منافع که معمولاً با عقد اجاره ایجاد می‌شود، لحظه‌ها و ذره‌های منفعت در ملک صاحب آن به وجود می‌آید و همانطور که او مالک منافع است، یعنی توانایی تصرف انحصاری، دائمی و مطلق را در اختیار دارد، می‌تواند این مالکیت را به دیگری نیز انتقال دهد، ولی در حق انتفاع، منفعت به مالک عین تعلق دارد و در ملک او هم بوجود می‌آید و صاحب حق تنها می‌تواند از آن منتفع شود. مثال معروفی که در این زمینه وجود دارد این است که اگر کسی، برای یک سال، حق انتفاع از باغی را داشته باشد، با تمام شدن مدت، دیگر نمی‌تواند از میوه‌های باغ که قبلاً بوجود آمده و بر روی شاخه‌ها مانده یا در پایین درخت ریخته، استفاده کند؛ اما کسی که برای یک سال باغ را در اجاره خود داشته باشد، پس از پایان مهلت، باز می‌تواند از میوه‌هایی که در زمان اجاره باغ بوجود آمده‌اند، استفاده کند؛ چرا که این میوه‌ها، منافع باغ محسوب می‌شوند که در مالکیت او بوجود آمده‌اند، لذا متعلق به او هستند.

۳- انواع حق انتفاع

حق انتفاع را می‌توان به حق انتفاع به معنای عام و حق انتفاع به معنای خاص تقسیم کرد. حق انتفاع به معنای عام، شامل حق انتفاع به معنای خاص، وقف و حق انتفاع از مباحات می‌شود. حق انتفاع به معنای عام، همان است که در ماده ۴۰ قانون مدنی آمده و براساس آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاص ندارد، استفاده کند. اما انواع حق انتفاع به معنای عام عبارتند از:

الف) وقف: معنای کلمه وقف در فارسی، ایستادن و نگه داشتن است. در اصطلاح، وقف در واقع نوعی صدقه است و در روایات و لسان فقها، اغلب به صدقه تعبیر شده است. هر جا که «صدقه جاریه» گفته شده منظور «وقف» است که در برابر صدقات دیگر که افراد خیر گهگاه و به مناسبت‌های ویژه می‌دهند قرار می‌گیرد.^{۱۲}

۱۰- ناصر کاتوزیان، اموال و مالکیت، تهران: نشر دادگستر، چاپ دوم ۱۳۷۸، ص ۲۰۸.

۱۱- حسن امامی، دوره حقوق مدنی، ج ۱، ص ۴۷.

۱۲- هاشم معروف الحسینی، وصیت و وقف (وارث زوج و عول و تصبیب در فقه اسلامی) ترجمه: عزیز فیاضی، مشهد: بنیاد پژوهش‌های اسلامی آستان قدس رضوی، چاپ اول، ۱۳۸۰، ص ۱۲۱.

فقها اختلاف وجود دارد اما آنچه که در قانون مدنی پذیرفته شده، عقد بودن وقف است، چه این وقف، وقف عام باشد و چه وقف خاص.^{۱۱} در حق انتفاع به معنای خاص نیز گفتیم واگذاری حق انتفاع باید به موجب عقد به عمل آید زیرا حق انتفاع به تبع عین از آن مالک است و باید بوسیله عقد به دیگری واگذار شود.^{۱۲} البته این عقد در قانون مدنی عنوان خاصی ندارد و شرایط صحت آن را با توجه به ماده ۱۰ قانون مدنی و قواعد عمومی معاملات و قراردادها باید تعیین کرد.^{۱۳}

ج) لازم بودن عقد واگذاری حق انتفاع: حق انتفاعی که با عقد ایجاد می‌گردد، تا پایان مدت تعیین شده باقی می‌ماند، زیرا عقدی که به موجب آن حق انتفاع واگذار می‌گردد، اگر وقف باشد یا واگذاری به معنی خاص آن بصورت مدت دار باشد یعنی از نوع مؤبد، عمری یا رقبی باشد، عقدی است لازم که تا قبل از رسیدن موعد قابل فسخ نیست مگر به اقاله^{۱۴} به جز حبس مطلق که در آن حق انتفاع بدون ذکر مدت واگذار شده، باشد.

د) واگذاری حق انتفاع در مقابل عوض: در مورد معوض یا مجانی بودن عقدی که طی آن حق انتفاع واگذار می‌شود، اختلاف وجود دارد. عده‌ای معتقدند حق انتفاع باید مجانی باشد، زیرا غرض از برقراری حق انتفاع تقرب به خدا و کمک به امور خیریه است و این امر با گرفتن عوض منافات دارد. لذا برخی از فقها، انتفاع خاص را لازم نمی‌دانند مگر قصد قربت در آن شود. در نزد اکثر فقهای امامیه و بنا بر قول مشهور، قصد قربت شرط عقد واگذاری حق انتفاع است لذا قصد قربت با گرفتن عوض برای واگذاری حق منافات دارد و شرط گرفتن عوض مخالف مقتضای عقد و باعث بطلان آن است. همچنین حق فسخ نیز در آن راه نمی‌یابد.^{۱۵}

این استدلال نسبت به وقف صحیح است زیرا همانطور که گفتیم وقف نوعی صدقه است که در روایات نیز بیشتر با عنوان صدقه جاریه بیان شده و در آن قصد قربت شرط است. لذا شرط فسخ و شرط عوض در آن، مخالف مقتضای عقد بوده و اقاله نیز در آن راه ندارد. ولی در حق انتفاع به معنای خاص، چنین استنباطی وجود ندارد. حق انتفاع حقی است مالی که مانند سایر حقوق مالی، قابل نقل و انتقال است و در آن مانند سایر معاملات قصد قربت شرط نیست. لذا شرط عوض و شرط فسخ نمی‌تواند مخالف مقتضای آن باشد. لذا آنچه که مورد قبول اکثر حقوقدانان قرار گرفته این است که درج شرط عوض در حق انتفاع به معنی خاص آن، صحیح و معتبر است.^{۱۶}

سوم: مالکیت

حقی که انسان نسبت به اشیاء دارد، می‌تواند حق مالکیت باشد. مالکیت می‌تواند مالکیت بر منافع یا مالکیت بر عین باشد. مالکیت بر عین کاملترین حقی است که برای انسان، نسبت به اعیان خارجی، متصور است.

وقف را به حبس عین مال و تسبیل منافع آن تعریف کرده‌اند.^{۱۷} منظور از حبس نمودن عین مال، نگهداشتن عین مال از نقل و انتقال و همچنین از تصرفاتی است که باعث تلف عین می‌گردد. زیرا منظور از وقف، انتفاع همیشگی موقوف علیهم از مال موقوفه است و به همین جهت نیز آن را «وقف» یعنی «نگهداشتن» گفته‌اند. منظور از تسبیل منافع، واگذاری منافع در راه خداوند و امور خیریه و اجتماعی است.^{۱۸}

در مورد وقف مسائل اختلافی زیادی وجود دارد، برای مثال در مورد اینکه وقف عقد است یا ایقاع، سه نظر بیان شده: اعتبار قبول در همه انواع وقف (عقد بودن وقف بصورت مطلق)، عدم اعتبار قبول در همه انواع وقف (ایقاع بودن وقف بصورت مطلق) و عدم اعتبار قبول در وقف عام (ایقاع بودن) و اعتبار قبول در وقف خاص (عقد بودن) که بنا بر مقتضای ادله، نظر سوم قویتر است.^{۱۹} هر چند قانون مدنی قبول را مطلقاً شرط می‌داند.^{۲۰}

از تعریف وقف و ماده ۵۵ قانون مدنی معلوم می‌شود که در وقف نمی‌توان شرط عوض نمود. زیرا شرط عوض در وقف، با مقتضای آن که تسبیل منافع است، مخالف خواهد بود و شرط خلاف مقتضای عقد نیز، بر اساس ماده ۲۳۳ قانون مدنی، باطل و مبطل عقد است.^{۲۱}

ب) حق انتفاع از مباحات: مباحات اموالی را گویند که مالک ندارد و هرکس می‌تواند طبق مقررات مربوط به هر قسم، آنها را تملک کند.^{۲۲} هرکس می‌تواند با رعایت قوانین و نظامات راجعه به هر یک از مباحات، از آنها استفاده نماید.^{۲۳}

ج) حق انتفاع به معنای خاص: حق انتفاع به معنای خاص را «حبس» نیز می‌گویند. حبس بدین معناست که مالک می‌تواند، به موجب عقد، حق انتفاع از ملک خود را به دیگری واگذار نماید، بدون اینکه عین آن را از مالکیت خود خارج کند. حق انتفاع در معنای خاص آن می‌تواند دائم یا موقت باشد یا اینکه مطلق باشد که هر یک، احکام خاص خود را دارد. حق انتفاع می‌تواند حق استعمال باشد، برای مثال حق سوار شدن اتومبیل یا حق استفاده از سکنای خانه و یا اینکه حق استثمار باشد، برای مثال حق استفاده از میوه باغ یا نتایج گوسفند.^{۲۴} حق انتفاع به معنای خاص می‌تواند به صورت مطلق، مؤبد، رقبی، عمری و سکنی باشد.

۴- ویژگیهای حق انتفاع

الف) ایجاد حق: اولین ویژگی حق انتفاع این است که برخلاف اذن، برای منتفع، ایجاد حق می‌کند. در حالیکه در اذن، مأذون حق انتفاع پیدا نمی‌کند، بلکه تنها انتفاع وی از مال مورد اجاره مباح می‌شود و دیگر تصرف او، حرام و ممنوع نیست. لذا در انتفاع، برای منتفع، حق انتفاع حاصل می‌گردد هر چند به حد مالکیت نمی‌رسد.

ب) واگذاری حق انتفاع از طریق عقد: هر چند در انتفاع از مباحات، عقدی وجود ندارد، ولی سایر انواع حق انتفاع، یعنی حق انتفاع به معنی خاص و وقف، از عقد ناشی می‌شوند. در مورد عقد بودن وقف در میان

۱۳- همان منبع، ص ۱۲۲.

۱۴- حسن امامی، دوره حقوقی مدنی، ج ۱، ص ۷۳.

۱۵- هاشم معروف الحسینی، وصیت و وقف و ...، ص ۱۲۶ و ۱۲۷.

۱۶- ماده ۵۶ قانون مدنی: «وقف واقع می‌شود به ایجاب از طرف واقف به هر لفظی ... و قبول طبقه اول از موقوف علیهم ... در صورتی که محصور باشند: ... و اگر موقوف علیهم غیر محصور بر مصالح عامه باشد، در این صورت قبول حاکم شرط است.»

۱۷- سید حسن امامی، دوره حقوق مدنی، ج ۱، ص ۷۴.

۱۸- همان منبع، ج ۱، ص ۱۰۰.

۱۹- ماده ۹۲ قانون مدنی

۲۰- سید حسن امامی، دوره حقوق مدنی، ج ۱، ص ۶۴.

۲۱- ماده ۵۶ قانون مدنی

۲۲- مستفاد از مواد ۴۱ و ۵۶ قانون مدنی؛ سید حسن امامی، دوره حقوق مدنی، ج ۱، ص ۶۱.

۲۳- ناصر کاتوزیان، اموال و مالکیت، ص ۲۱۳.

۲۴- سید حسن امامی، دوره حقوق مدنی، ج ۱، ص ۶۵ و ۶۶؛ ناصر کاتوزیان، اموال و مالکیت، ص ۲۰۸ و ۲۰۹.

۲۵- همان، ج ۱، ص ۶۲.

۲۶- سید حسن امامی، دوره حقوق مدنی، ج ۱، ص ۶۳؛ ناصر کاتوزیان، اموال و مالکیت، ص

۲۱۳.

مالکیت حقیقت شرعیه ندارد و برای شناخت آن باید به عرف و لغت مراجعه کرد و از ارتکاز عرف و عقلا و برداشت عمومی، به معنای آن پی برد. برخی از محققین از مالکیت به دارا شدن و دارا بودن و دارایی تعبیر کرده اند^{۲۷} که به نظر می‌رسد این تعبیر بیشتر ترجمه لغوی مالکیت باشد تا تعریف اصطلاحی آن. به نظر می‌رسد بهترین تعریف در مورد مالکیت عبارت باشد از رابطه میان شخص و مال، که به شخص اجازه دائمی و انحصاری هر گونه انتفاع و تصرف در آن را می‌دهد. به عبارت دیگر، مالکیت موجب سلطنت کامل فرد بر مال می‌شود و البته مال عبارت است از هر چیزی که بتواند مورد داد و ستد قرار بگیرد و از نظر اقتصادی ارزش مبادله را داشته باشد.^{۲۸}

۲- ماهیت مالکیت

مالکیت در مفهوم اصطلاحی و حقوقی آن امری است اعتباری، یعنی حقیقت آن عین اعتبار عقلا یا شارع است. بطور کلی مالکیت دارای چهار مرتبه مختلف است:^{۲۹} مالکیت حقیقی^{۳۰}، مالکیت انسان بر نفس^{۳۱}، مالکیت مقوله خارجی^{۳۲} و مالکیت اعتباری^{۳۳}. سه قسم اول از مالکیت، اموری حقیقی و واقعی هستند ولی مالکیت به معنای اخیر، امری اعتباری است که عقلا یا شارع آن را بر حسب نیاز جامعه اعتبار می‌کنند و حق مالکیت که در فقه و حقوق مورد بحث قرار می‌گیرد، همین مرتبه از مالکیت است.

همانطور که در تعریف مالکیت بیان شد، مالکیت رابطه‌ای است که سلطنت کامل برای فرد نسبت به مال ایجاد می‌کند، یعنی صاحب مال یا مالک می‌تواند هر گونه تصرفی در مال خود بنماید. حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» ماهیت و ذات مالکیت را به شکل کامل بیان می‌کند. در حقوق رم حقوق مالکانه به سه حق مجزا تقسیم نموده‌اند. این حقوق عبارتند از: الف) حق استعمال^{۳۴} منظور از حق استعمال این است که مالک حق دارد از ملک خود منتفع شود مثلاً اگر کسی صاحب خانه است در آن ساکن شود.^{۳۵} ب) حق استثمار (استغلال)^{۳۶} منظور این است که برای مالک این حق ایجاد می‌شود که بتواند از ثمرات و منافع مال خود استفاده کند^{۳۷} یا این منافع و ثمرات را به دیگری بدهد.^{۳۸} ج) حق تصرف (اخراج از مالکیت)^{۳۹} منظور این است که مالک می‌تواند هر گونه تصرف مادی و حقوقی در ملک خود انجام داده، از جمله مال خود

۲۷- سید عبدالطلب احمدزاده بزاز، «مالکیت موقت»، نامه مفید، شماره ۲۴، پائیز ۱۳۷۹، ص ۱۲۳ الی ۱۵۲، ص ۱۲۷.

۲۸- سید حسن امامی، دوره حقوق مدنی، ج ۱، ص ۱۲۶.

۲۹- محمد علی توحیدی، مصباح الفقاهه فی المعاملات (تقریرات دروس آیت الله خویی)، قم: وجدانی، ۱۳۷۱ ه.ش، ج ۲، ص ۲۰.

۳۰- که عبارت است از سلطنت کامل بر موجودات به گونه‌ای که اختیار مملوک حدوثاً و بقاء بدست مالک باشد. چنین مالکیتی مخصوص ذات باری تعالی است.

۳۱- مالکیت انسان بر نفس، اعضا، افعال و ذمه‌اش.

۳۲- که عبارت است از: هیأت حاصله از احاطه جسمی بر جسم دیگر و این نوع مالکیت تحت عنوان مقوله «جده» در فلسفه مورد بحث قرار می‌گیرد. مانند هیأت حاصله از احاطه لباس به انسان. مالکیت به این معنا از اعراض خارجی است که قوام آن نیز به یک موجود خارجی است.

۳۳- که عبارت است از: اعتبار سلطنت و احاطه یک شخص (مالک) به یک شی (مملوک).

34- JUS UTENDI

۳۵- سید حسن امامی، دوره حقوق مدنی، ج ۱، ص ۵۰.

36- JUS FRUENDI

۳۷- همان، ج ۱، ص ۵۰.

۳۸- سید عبدالطلب احمد زاده بزاز، مالکیت موقت، ص ۱۲۹.

39- JUS ABUTENDI

را تلف کند یا به نحوی از انحاء از ملکیت خود خارج نماید.^{۴۰}

۳- انواع مالکیت

مالکیت را می‌توان از جهات مختلف به انواع گوناگون تقسیم کرد. تقسیمی که مورد نیاز است تقسیم مالکیت به مالکیت بر اعیان، منافع، دین، حق مالی و عمل است که دو مورد اول را توضیح می‌دهیم:

الف) مالکیت بر اعیان: عین عبارت از هر شیء مادی است که قابل لمس باشد مانند میز، صندلی و زمین.^{۴۱} معمولاً آنچه که از لفظ مالکیت متبادر به ذهن می‌شود، مالکیت بر اعیان است، همانطور که مالکیت کامل ترین حق و و رابطه‌ای است که هر فرد می‌تواند نسبت به اشیاء خارجی و اموال داشته باشد، مالکیت بر اعیان، کامل ترین نوع از مالکیت است که می‌توان آن را تصور کرد.

ب) مالکیت بر منافع: منفعت چیزی است تدریجی الحصول که از شیء مادی حاصل می‌شود، خواه آن که هر آن از منفعت که حاصل می‌شود، معدوم گردد تا آن دیگر بوجود بیاید مانند سکونت خانه یا سواری اتومبیل یا آنکه آنات منفعت جمع و مترام شده و در نهایت بصورت عین در بیاید مانند میوه درخت. مالکیت بر منافع ممکن است به دو طریق حاصل شود، یا بالتبع ناشی از مالکیت بر عین باشد چرا که مالک عین، مالک منافع آن نیز هست، یا مستقیماً و مستقلاً مالک منافع باشد همانند کسی که خانه‌ای را به اجاره گرفته یا منافع آن را ضمن عقد صلح مالک شده است. کسی که مالک منافع می‌گردد: نسبت به منافع، در صورتی که شرط خلاف نشده باشد، از حقوق سه گانه استعمال، استثمار و حق اخراج برخوردار است.

از آنجا که بطور معمول مالکیت منافع با عقد اجاره منتقل می‌شود. حدود و احکام مالکیت منافع نیز بیشتر در مواد مربوط به اجاره بحث شده است.^{۴۲}

۴- ویژگیهای مالکیت

در مورد مالکیت، سه ویژگی را ذکر کرده‌اند^{۴۳} که عبارتند از: مانع بودن، مطلق بودن و دائمی بودن.

الف) مانع بودن یا انحصاری بودن حق ملکیت: حق مالکیت حقی انحصاری است یعنی انحصاراً متعلق به مالک است و تمامی افراد باید آن را محترم بشمارند، یعنی به این حق تجاوز نکنند. لذا ماده ۳۱ قانون مدنی می‌گوید، «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون». مانع بودن ترجمه واژه «exclusive» است و جنبه منفی اصل تسلیط را مطرح می‌سازد. اگر چه هر حقی برای صاحب آن محفوظ است و هیچکس نمی‌تواند به حقوق دیگران تجاوز کند، ولی چون این ویژگی در مالکیت از ظهور و بروز خاصی برخوردار است، مورد تأکید قرار گرفته است.

ب) مطلق بودن: منظور این است که مالک می‌تواند در مال خود به هر نحو که بخواهد تصرف کند و حق استعمال، استثمار و تصرف خود را به هر طریق که مایل باشد اعمال نماید. در واقع مطلق بودن، آزادی مالک را در جنبه کیفی تصرفات خود می‌رساند. به نظر می‌رسد ماده ۳۰

۴۰- سید حسن امامی، دوره حقوق مدنی، ج ۱، ص ۵۰.

۴۱- همان، ج ۱، ص ۳۸.

۴۲- مواد ۴۷۴، ۴۹۰، ۴۹۱ و ... قانون مدنی

۴۳- سید حسن امامی، دوره حقوق مدنی، ج ۱، ص ۲۹ و ۳۰؛ ناصر کاتوزیان، اموال و مالکیت، ص ۱۰۱ الی ۱۰۵.

شود، به گونه‌ای که با سپری شدن آن مدت، مالکیت شخص خودبخود و بدون هیچ سبب جدیدی زایل شود و به مالک اول یا شخص دیگری برگردد، مورد پذیرش نیست.

۵- آثار مالکیت

مالکیت دارای آثار فراوانی است که بطور بسیار مختصر دو اثر آن را که در اصطلاح مالکیت تبعی بوده و از نتایج مطلق بودن مالکیت است، بیان می‌کنیم. مالکیت تبعی عبارت است از حقوقی که مالک بر ثمره‌ها و متعلقات مال به تبعیت از موضوع اصلی حق مالکیت پیدا می‌کند: ۵۰

الف) مالکیت تبعی بر منافع و ثمره‌ها: منفعت به فایده‌ای گفته می‌شود که به تدریج از مالی بدست می‌آید و ایجاد آن با از بین رفتن اصل مال ملازمه ندارد، درحالی‌که ثمره یا نماء معنی عام تری دارد و فوایدی را هم که از تقویت اصل مال بدست می‌آید در بر می‌گیرد. کسی که تنها مالک منافع است (مانند مستأجر) تنها می‌تواند از فوایدی استفاده کند که با از بین رفتن عین مال ملازمت نداشته باشد. ماده ۳۲ قانون مدنی، در بیان سرایت حق مالکیت به توابع مال می‌گوید: «تمام ثمرات و متعلقات اموال منقوله و غیرمنقوله که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد، بالتبع مال مالک اموال مزبور است.»

ب) مالکیت تبعی بر متعلقات مال: مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن نیز هست تا هر جا که بالا رود همچنین در مورد زیرزمین نیز این مطلب صادق است. ۵۱

بخش دوم: ماهیت حق در تایم شیرینگ

پس از آنکه با اصطلاحات و مفاهیم که در فقه امامیه و حقوق ایران برای استفاده‌اشخاص از اعیان وجود دارد، آشنا شدیم، باید با حق استفاده‌ای که در تایم شیرینگ وجود دارد نیز بیشتر آشنا شویم. و سپس با توجه به نحوه عمل و کارکرد آن، نهاد حقوقی مناسب آن را بشناسیم.

اول: تعریف تایم شیرینگ

برای تایم شیرینگ تعاریف زیادی ارائه شده که همه آنها بیان‌کننده یک مطلب هستند و تفاوت زیادی با هم ندارند:

تایم شیرینگ دوبردارنده مالکیتی است که از خرید دوره مشخصی از زمان یا درصد مشخصی از استفاده (یک محل اقامتی) در یک خانه یا منطقه تفریحی حاصل می‌شود. ۵۲ تایم شیرینگ واژه‌ای است که برای بیان یک حق و مالکیت مشترک در یک مال، در منطقه تفریحی (مثلاً یک مجتمع) که متعلق به دیگران نیز هست، استفاده می‌شود. هر مالک ۵۳ مقدار مشخصی از زمان را مالک است و یک واحد از آن مجتمع را براساس مقررات برای تعداد مشخصی سال اشغال می‌کند. ۵۴ تایم شیرینگ یک حق است، به صورت مشاعی با دیگران، برای سکونت در یک واحد از یک مجتمع، برای یک دوره زمانی (که معمولاً یک هفته است) براساس یک برنامه مدون و برای تعداد سالهای مشخص. تایم شیرینگ می‌تواند

قانون مدنی که همه گونه تصرف و انتفاع را برای مالک جایز می‌داند، شامل این مورد نیز می‌شود و اصل ۴۴ قانون اساسی که حمایت از مالکیت و اعمال این حق را بیان می‌کند آن را در بر می‌گیرد.

ج) دائمی بودن: حق مالکیت مقید به زمان نیست و طبیعت آن با توقیت منافات دارد. ۵۵ تا موضوع آن باقی است، هیچگاه از بین نمی‌رود و فقط ممکن است به یکی از اسباب انتقال به دیگری واگذار شود.

دائمی بودن مالکیت، اگر چه به صراحت در قانون مدنی نیامده، ولی به عنوان یک اصل توسط حقوقدانان پذیرفته شده است. ۵۶ البته قلمرو این اصل محدود به مالکیت بر اعیان است و شامل مالکیت منافع و حق انتفاع نمی‌شود. اشکالی که ممکن است مطرح شود این است که اگر مالکیت دائمی است، نباید مالک بتواند آنرا به غیر انتقال دهد یا مال نباید پس از فوت مالک به ورثه منتقل شود. پاسخ این است که مالکیت ورثه و منتقل الیه ادامه مالکیت سابق ناقل و مورث است و مالکیت قطع نشده تا مجدداً ایجاد شده باشد. ۵۷ وصف دائمی بودن ترجمه واژه *perpetual* است. ۵۸

حقوقدانان از دائمی بودن حق مالکیت دو معنا برداشت کرده اند: ۵۹
معنای اول این است که حق مالکیت، تا موضوع آن از بین نرفته باقی است: حق مالکیت به دلیل کمال خود و در برداشتن چهره‌های گوناگون انتفاع و استعمال و اتلاف مال، با موضوع خود در هم آمیخته و حق و موضوع در دید عرفی ماهیتی یکسان پیدا کرده است. وابستگی حق اعتباری مالکیت با شی خارجی موضوع آن به حدی است که جز در مورد منافع، نمی‌توان آن دو را از هم جدا کرد، حق مالکیت با موضوع آن انتقال می‌یابد و تا عین باقی است، مالکیت هم وجود دارد. تنها با زوال موضوع یعنی مملوک است که این حق زائل می‌شود. هر چند این معنا در مواردی مانند وقف که در آن فک ملک صورت می‌گیرد، با تشکیک مواجه شده است.

معنای دوم: حق مالکیت در اثر معطل ماندن از بین نمی‌رود، به عبارت دیگر، عدم استفاده از ملک موجب زوال مالکیت نیست، زوال ملکیت نیاز به سبب دارد و عدم استفاده از ملک از موجبات زوال آن به حساب نمی‌آید. تنها در تملیکی که به حیزات انجام می‌شود، برخی از فقها معتقدند که در اثر باثر شدن زمین، ملکیت نیز از بین می‌رود؛ ولی مشهور فقها این نظر را نپذیرفته و همچنان حکم به باقی ماندن ملکیت برای مالک آن داده اند. ۶۰

در مورد این دو معنا تقریباً هیچ اختلافی در میان فقها و حقوقدانان وجود ندارد؛ اما آنچه که به نظر می‌رسد در تایم شیرینگ بر خلاف آن عمل می‌شود، معنای دیگری از دوام مالکیت است. معنای سومی که از دوام مالکیت برداشت می‌شود این است که مالکیت نمی‌تواند زمان دار باشد، یعنی ممکن نیست یک نفر برای مدت خاص مالک عینی باشد بطوریکه پس از گذشت آن مدت معین از تصرف او، بدون آنکه نیاز به سبب مملوک و ناقل جدیدی باشد، ملکیت به نفر دوم منتقل شود. به عبارت دیگر منظور از دوام مالکیت آن است که وقتی مال در ملکیت شخص داخل شد، برای همیشه در ملک او باقی می‌ماند مگر آنکه به یکی از اسباب انتقال مالکیت به دیگری منتقل شود. بنابراین، مالکیت موقت، بدین معنا که مالکیت شخص، مقید و محدود به زمان مشخصی

۴۴- ناصر کاتوزیان، اموال و مالکیت، ص ۱۰۴.

۴۵- همان، ص ۱۰۴.

۴۶- همان، ص ۱۸۳.

۴۷- سید حسن امامی، دوره حقوق مدنی، ج ۱ ص ۵۰.

۴۸- ناصر کاتوزیان، اموال و مالکیت، ص ۱۰۴ و ۱۰۵.

۴۹- همان، ص ۱۰۸.

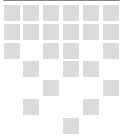
۵۰- همان، ص ۱۵۲.

۵۱- ماده ۳۸ قانون مدنی

52- Read Before You Buy Timeshare (Vacation Register), page 1 of 3. (available at: http://www.vacationregister.com/TimeshareInformation/Buy_time_share_faqs.asp).

53- Owner

54- Clossary of terms (ARDA), page 2 of 2. (available at: <http://www.arda.org//AM/Template.cfm?Section=Home>).



در یک ساختمان، آپارتمان یا قایق باشد.^{۵۵}

به طور کلی باید گفت در تایم شیرینگ حقیقی برای خریدار تایم شیرینگ در استفاده از مال موضوع تایم شیرینگ - که معمولاً (و در تعاریف فوق خصوصاً) یک ملک است - ایجاد می‌گردد، اما این حق موقت است یعنی در محدوده زمانی مشخص قابل اعمال است که در نتیجه، از یک مال، تعداد افراد زیادی می‌توانند استفاده کنند. حال این حق می‌تواند حق مالکیت باشد، مثلاً ۵۲ نفر صاحب خانه‌ای باشند و توافق کنند که هر یک بتواند برای یک هفته مشخص از آن خانه استفاده کند یا این حق ناشی از مالکیت منافع یا اجاره باشد یعنی این مال برای یک هفته در سال به ۵۲ نفر اجاره داده شده باشد یا اینکه تنها حق استفاده برای شخص ایجاد شده باشد، یعنی فرد تنها حق انتفاع از خانه را داشته باشد ولی هیچ حق مالکیتی ایجاد نشده باشد. به هر حال هرگاه مالی مورد حق افراد مختلف قرار بگیرد و این افراد بتوانند بر اساس برنامه و مقررات معینی برای تعداد مشخصی از ایام سال و به تعداد سالهای مشخصی یا برای همیشه از آن مال استفاده کنند، این نوعی تایم شیرینگ است.^{۵۶}

بطور کلی تایم شیرینگ بر اساس دو مدل در سطح جهان به اجرا در می‌آید. یک نوع آن بر اساس مالکیت موقت است که در کشورهای حقوق کامن لا از جمله آمریکا رایج است. در آمریکا ۸۵ درصد موارد تایم شیرینگ در این قالب به ثبت رسیده است. نوع دوم تایم شیرینگ بر اساس حق استفاده یا حق انتفاع است که بیشتر در اروپا رایج است. هرچند در صدی از موارد در کشورهای هم‌چون آمریکا نیز از این قالب استفاده کرده‌اند.^{۵۷} لذا بطور عمده، در تایم شیرینگ از دو روش کلی استفاده می‌شود: مالکیت موقت و حق انتفاع. این دو را بررسی می‌کنیم.

دوم: مالکیت موقت^{۵۸}

درصد زیادی از موارد تایم شیرینگ در آمریکا بر اساس مالکیت موقت به ثبت رسیده است.^{۵۹} در این نوع از تایم شر، به نوعی بحث مالکیت عین مطرح می‌شود که البته تصرفات در آن، محدودتر از تصرفات مالک مستقل در ملک خود است. برای شناخت این نوع از تایم شر، باید با نهاد «تراست» آشنا شویم چراکه تایم شر، در کشورهای کامن لا، بر اساس مالکیت موقت مبتنی بر نهاد تراست، شکل گرفته است.^{۶۰} در نظام حقوقی آنگلو ساکسون دو نوع مالکیت برای افراد متصور است:

اول) مالکیت قانونی: این مالکیت عبارت است از همان رابطه اعتباری میان فرد و مال، که به فرد حق انحصاری، دائمی و مطلق استفاده از عین را می‌دهد. در واقع، مالکیت قانونی در سیستم حقوقی کامن لا، به معنای مالکیت در حقوق ما و سایر مکاتب حقوقی است.

55- A Glossary of Timeshare Terms and Acronyms (Timeshare Mall), page 6 of 7. (available at: <http://www.timesharemall.com/glossary.shtml>).

۵۶- برای آشنایی تفصیلی تر با تاریخچه و سایر جزئیات مربوطه مراجعه کنید به بیع زمانی یا تایم شیرینگ چیست؟، عباس کاظمی نجف آبادی، ماهنامه کانون، ۱۳۸۷، شماره ۸۱-۸۲.

57- Curtis J. Berger, Timesharing in the United State, The American Journal of Comprative Law, 1990, vol. 38, pp. 131-151, p.132-133.

58- interval ownership

59- Timesharing in the United State, p.132.

60- C. Fossum & J. Lucchesi, Consideration of a Request to Review the Consistency of the Timeshare Component of the Woodfin Suites Hotel Proposal with the Public Trust Doctrine, Calendar Item, no. 48, 2006, (available at: http://archives.sl.ca.gov/Meeting_Summaries/2006_Documents/12-14-06/Items_and_Exhibits/R48.doc).

61- Legal ownership

دوم) مالکیت انصاف:^{۶۱} این نوع از مالکیت بر اساس نهاد «تراست» بوجود آمده است. در سیستم حقوقی کامن لو نهادی به نام تراست^{۶۲} وجود دارد که هرچند با برخی نهادهای حقوقی مکاتب دیگر تا حدی شباهت دارد، ولی دارای ویژگیهایی است که آن را منحصر بفرد ساخته است.

مفهوم تراست، که در خانواده حقوق رومی ژرمنی ناشناخته است، مفهوم خاص حقوق انگلیس و مخلوق انصاف است. شکل اولیه و ساده تراست، بدین صورت است که شخصی به عنوان تشکیل دهنده تراست^{۶۳}، ضمن انتقال پاره‌ای از اموال به یک یا چند نفر به نام تراستی^{۶۴}، شرط می‌کند که اموال مزبور به نفع یک یا چند نفر دیگر اداره شود. این نهاد در حقوق انگلستان در موارد مختلفی همچون حمایت از محجورین، ساماندهی ارث، تشکیل بنیادها و همچنین در حقوق شرکتها استفاده می‌شود. حقوقدانان فرانسه تمایل دارند تراست را از مصادیق نمایندگی به شمار آورند، ولی این تحلیل به کلی نادرست است. به موجب کامن لا، تراستی، یک مدیر ساده و نماینده محض اشخاص ذینفع تراست نیست، بلکه مالک اموال مورد تراست است. او اموال را، به هرگونه بخواهد، اداره می‌کند و به میل خود، در آن تصرف می‌نماید و مکلف نیست به کسی حساب پس دهد. تراستی در طرز فکر انگلیسی به عنوان مالک باقی می‌ماند.^{۶۵}

امروزه تراست، بیش از آنکه نزدیک به نمایندگی باشد، به صورت تجزیه ملکیت نمایان می‌شود؛ چه برخی امتیازات مالکیت متعلق به تراستی و امتیازات دیگر آن متعلق به ذینفع تراست است.^{۶۶}

مالکیت در تراست به گونه‌ای که برای ما مانوس و آشناست، تجزیه نمی‌شود. تراستی مالک است، لیکن امتیازات او به موجب سند ایجاد تراست، و بر طبق قواعد انصاف، محدود است. تراستی، در عمل، بطور کلی، دارای حق انجام دادن اعمال اداره و ناقله نسبت به اموال مورد تراست است. در مقابل، او نه حق استعمال به معنای حقیقی را دارد و نه حق استثمار و بهره‌گیری از شیء و نه حق نابود کردن مادی آن را.^{۶۷}

آنچه که امروزه درباره بیع زمانی مطرح است و با خرید و فروش منتقل می‌شود، هرچند مالکیت است، اما آن مالکیتی که به معنای ارتباط اعتباری که حق انحصاری، دائم و مطلق بهره‌برداری را به شخص می‌دهد یا به عبارت دیگر مالکیت قانونی نیست. بلکه مالکیت انصاف است که بر اساس تراست شکل گرفته است.

مالکیت موقت در حقوق ایران

سوالی که باید به آن پاسخ داده شود این است که آیا این نوع از مالکیت که محدود و موقت است، در حقوق ایران قابل پذیرش است یا خیر؟ گفتیم معنای سومی که از دوام مالکیت برداشت می‌شود این است که مالکیت نمی‌تواند زمان دار باشد، یعنی ممکن نیست یک نفر برای مدت خاص، مالک عینی باشد، بطوریکه پس از گذشت آن مدت معین از تصرف او، بدون آنکه نیاز به سبب مملک و ناقل جدیدی باشد،

62- Equity ownership

63- trust

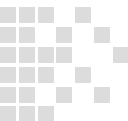
64- settlor of the trust

65- trustee

۶۶- رنه داوید، کامی ژوفره اسپینوزی، درآمدی بر حقوق تطبیقی و دو نظام بزرگ حقوقی معاصر؛ ترجمه و تلخیص: سید حسین صفایی (تهران: میزان، ۱۳۸۱)، ص ۱۸۹ الی ۱۹۰.

۶۷- همان، ص ۱۹۱.

۶۸- همان، ص ۱۹۲.



صحيح و معتبر تلقى مى شود.^{۶۵}

۴- اگر شك كنيم آيا دوام، از مقتضيات مالكيت است يا خير، اصل بر عدم است، به عبارت ديگر كسى كه مدعى است مالكيت مقتضى دوام است، مدعى است ميان توقيت و مفهوم مالكيت تنافى وجود دارد و در واقع، مدعى يك امر وجودى است كه بايد آن را اثبات كند، لذا در موقع شك، اصل بر عدم وجود تنافى بين توقيت و مالكيت است، لذا دوام مقتضى مالكيت به حساب نمى آيد.^{۶۶}

۵- آخرين دليل بر امكان مالكيت موقت، وجود آن در تأسيسات فقهى و حقوقى شناخته شده از جمله وقف، بدل حيلوله و حبس^{۶۷} و صلح مشروط^{۶۸} و مانند آن است.

يكى از اين موارد، تصرفات كسى است كه مال را با معاطات دريافت مى كند. بنا بر قول مشهور و شايد بتوان گفت همه فقهاى متقدم، در معاطات، مالكيت منتقل نمى شود، اما كسى كه مال را دريافت مى كند بنا بر ادله، حق هرگونه تصرف در عين، حتى تصرفات متوقف بر ملك را دارد و تنها در صورت تلف است كه بنا بر قولى مالكيت حاصل مى شود و بنا بر قول ديگر باز هم بدون انتقال مالكيت، تنها از آن جهت كه معاطات معوض بوده، اين رابطه لازم مى شود. هرچند كه بر اساس فتاوى فقهاى متأخر، در معاطات، مالكيت منتقل مى شود، ولى وجود معاطات در فقه اماميه و قبول آن بدون انتقال مالكيت توسط فقها، در طول قرنهای متمادى، نشانه قابليت پذيرش اين مطلب است كه امكان دارد شخصى بدون اينكه مالك باشد، بتواند از تمام حقوق مالكانه برخوردار گردد. و اين مطلب هرچند در قالب عقدى نيامده اما لااقل از نظر مشهور فقها، امرى نامعقول و نامشروع نيست و لذا مى توان با قرارداد خصوصى، آن را ايجاد كرد.

نمونه ديگر از پذيرش تصرفات مطلق اشخاص غير مالك بر مال، بدل حيلوله است. هرچند صاحب غنيه و شيخ طوسى بر انتقال مالكيت در بدل حيلوله ادعاى اجماع کرده اند، اما بنا بر تصريح شيخ انصارى، آنچه كه از ادله مربوط به بدل حيلوله بر مى آيد تنها ايجاد اباحه مطلق است و نه انتقال مالكيت^{۶۹} و اين مطلب با احكام ديگر بدل حيلوله از جمله اينكه پس از دست يافتن به اصل مال، آن مال به صاحبش بر مى گردد و بدل حيلوله نيز به مالك اول خویش؛ و تعريفى كه فقها از بدل حيلوله ارائه داده اند كه وسيله اى است براى جبران و تدارك منفعت از دست رفته مالك به علت عدم امكان دسترسى به مال او، نه بدل كه در عوض مال يه او داده شود، متناسب تر است.^{۷۰} هرچند كه اگر در بدل حيلوله انتقال مالكيت را بپذيريم، اين مورد، مثال خوبى براى پذيرفتن مالكيت موقت در فقه خواهد بود، در حاليكه با اين قاعده معروف فقهى كه مسببات شرعى متوقف بر اسباب شرعى هستند^{۷۱}، تعارض خواهد داشت.

اکنون می خواهیم نگاهی اجمالی بر این دلایل داشته باشیم.

در مورد دليل دوم و دليل سوم، به نظر مى رسد هر چند در مقام استدلال، هر يك دليل جداگانه اى محسوب مى شود و اولی، با لسان

۶۴- ماده ۳۰ قانون مدنى: «هر مالکى نسبت به مايملك خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی كه قانون استثنا کرده باشد.»

۶۵- سيد عبدالمطلب احمد زاده بزاز، مالكيت موقت، ص ۱۴۱ و ۱۴۲.

۶۶- همان، ص ۱۳۶ و ۱۳۷.

۶۷- سعيد شريعتى، بيع زمانى، ص ۲۴۱ الى ۲۴۳.

۶۸- سيد عبدالمطلب احمدزاده بزاز، مالكيت موقت، ص ۱۳۶ و ۱۳۷.

۶۹- شيخ مرتضى انصارى، كتاب المكاسب، قم: انتشارات آرموس، چاپ اول، ۱۳۸۲، ش.ج. ۱، ص ۳۳۱.

۷۰- همان، ج ۱، ص ۳۳۰ الى ۳۳۶.

۷۱- همان، ج ۲، ص ۲۵۷.

ملكيت به نفر دوم منتقل شود. به عبارت ديگر، منظور از دوام مالكيت آن است كه وقتى مال در ملكيت شخص داخل شد، براى هميشه در ملك او باقى مى ماند، مگر آنكه به يكي از اسباب انتقال مالكيت به ديگرى منتقل شود. بنا بر اين، مالكيت موقت، بدین معنا كه مالكيت شخص، مقيد و محدود به زمان مشخصى شود، به گونه اى كه با سپرى شدن آن مدت، مالكيت شخص خودبه خود و بدون هيچ سبب جديدى زایل شود و به مالك اول يا شخص ديگرى برگردد، مورد پذيرش نيست. استدلالات موافقان و مخالفان را مى توان اينگونه توضيح داد:

الف) دلائل معتقدان به امکان توقيت مالكيت

هر چند كه تقريباً در دائمی بودن مالكيت اختلاف زيادى وجود ندارد، با اين حال نظر عده اى از فقها و محققين بر آن است كه وصف دائمی بودن، از اوصاف مالكيت نيست و مالكيت مى تواند بصورت موقت نيز براى افراد ايجاد شود و به تعبير ديگر، اگر دائمی بودن مالكيت تاكنون از ويژگيهای مالكيت بوده، از آنجا كه اين وصف، وصفى اعتبارى و تابع عرف است، قابل تغيير نيز هست.^{۶۹}

اکنون به بررسی ادله و استنادات آنها پرداخته و سپس ادله مخالفین را بررسی می کنیم.

۱- اولين دليل كسانى كه قائل به قابليت توقيت براى مالكيت هستند عبارت است از اينكه، همانگونه كه در تعريف مالكيت هم گفته شد، مالكيت رابطه اى است اعتبارى بين مال و شخص كه توسط عقلاً اعتبار مى شود و حدوث و بقاى مالكيت، همانند هر امر ديگرى، به دست منشاء اعتبار آن است و مالكيت نيز مفهومی است عرفی و نه شرعی. لذا مى توان گفت: بدین دليل كه از نظر عقل و حقوق هيچ مانعى در راه تصور و اعتبار مالكيت موقت وجود ندارد^{۷۰} و اين مساله در نزد برخى از عقلاى عالم در قرار داد تايم شيرينگ و احياناً در برخى از تأسيسات فقهى پذيرفته شده است، لذا مالكيت موقت نيز مانند مالكيت مستمر قابل پذيرش است.^{۷۱}

۲- بر اساس حديث شريف نبوى «الناس مسلطون على اموالهم»، مالك از اين حق برخوردار است كه هرگونه تصرفى در مال خود بنمايد و اطلاق اين حديث، جايى را كه مالك بخواهد مايملك خود را براى دوره يا مدت زمان معينى به ديگرى انتقال دهد نيز شامل مى شود. لذا با توجه به اطلاق حديث و صحت تمام تصرفات مالك، تملك موقت مال صحيح است.^{۷۲}

۳- اصل حاكميت اراده و اصل آزادى قرار دادها اقتضاء مى كند كه اراده انسان بر اموال و اعمالش حاكم باشد و توافق و قصد و رضای افراد بتواند سر منشاء هر قراردادى كه مخالف صريح قانون نباشد واقع شود.^{۷۳} به عبارت ديگر، يكي از مظاهر تجلى اراده مى تواند انتقال مالكيت مال در دوره يا مدت زمان معين باشد و از طرف ديگر قراردادى كه چنين ملكيتى را موجب مى شود، چون بر اساس توافق آن نيز هست،

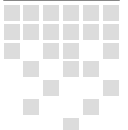
۶۹- سعيد شريعتى، «بيع زمانى»، فقه اهل بيت، سال ۷، ش ۲۶، ص ۲۱۰ الى ۲۶۱، ص ۲۲۶.

۷۰- سيد حسن بجنوردى، قواعدالفقيهه، ج ۴، ص ۲۴۲ ايشان به عنوان يك قول مى گويد: «اگر دليلی بر مالكيت موقت وجود داشته باشد هيچ مانعى از آن نيست و چون مالكيت امرى اعتبارى و قابل توفيق و تايم است، تابع اعتبار شارع يا عقلاً خواهد بود.» البته بعد از آن، اين قول را رد مى كند.

۷۱- سعيد شريعتى، بيع زمانى، ص ۲۴۹.

۷۲- سيد عبدالمطلب احمد زاده بزاز، مالكيت موقت، ص ۱۳۹ الى ۲۴۱.

۷۳- ماده ۱۰ قانون مدنى: «قراردادهای خصوصى در صورتى كه مخالف صريح قانون نباشد، نافذ است.»



فقهی، در مورد آثار مالکیت ودومی، با لسان حقوقی، در مورد کلیت عقود و قراردادهاست، ولی هر دو آنها با این اشکال مواجهند که هر چند مردم در تصرفات خود آزاد هستند و می‌توانند بر اساس توافق اراده‌ها، در مورد آثار عقد توافق کنند؛ اما این آزادی و این توافق تا جایی است که در اختیار آنها باشد. زمانی که نوبت به مسائلی می‌رسد که صلاحیت وضع و اصلاح و تغییر در آنها، در اختیار قانونگذار و شارع و نه افراد جامعه است، دیگر بحث آزادی و اختیار جایگاهی ندارد. به عبارت دیگر، الناس، مسلطون علی اموالهم و لا علی احکامهم و اینکه مالکیت چیست و چه آثاری دارد، از احکامی است که شارع آن را تعریف و تبیین می‌کند و بر روابط میان افراد مترتب می‌سازد.

در مورد دلیل چهارم که به اصل عدم استناد شده است باید گفت: «الاصل دلیل حیث لادلیل»، اصل در جایی می‌تواند مورد استناد قرار بگیرد که دسترسی به دلیل نباشد. در حالیکه در باب مالکیت، بحث توقیت ناپذیر بودن آن، مسأله‌ای است که هر چند بدان تصریح نشده، ولی از بدیهیات بوده و ویژگی دوام در مالکیت، از مسائلی بوده که در حقوق رم، که قدمت چند هزار ساله دارد، به خوبی شناخته شده و در طول حیات بیش از هزار و چهار صدساله فقه نیز، هرگز به گونه‌ای مورد تشکیک قرار نگرفته که بطور مستقل در مورد آن صحبت شود، بلکه بنابر روشن بودن مطلب، همواره مفروض بوده است؛ و این احتمال که در گذشته، مالکیت زمانی موضوعیت نداشته، نمی‌تواند دلیل خوبی برای مطرح نشدن آن باشد؛ چرا که تداوم فقه امامیه، در طول هزار و چهار صد سال گذشته، باعث شده که تمام زوایا و فروض قابل بحث در مسائل مختلف معاملات و از جمله در مالکیت، که پایه و اساس و یکی از مفاهیم ضروری مسائل فقهی و حقوقی است، بطور مفصل مورد بحث و تبیین قرار گیرد و علیرغم این ادعا که مالکیت موقت در مواردی چون وقف و مانند آن پذیرفته شده، هیچکس ادعا نکرده که حتی احتمال آن در مورد بیع نیز مطرح شده باشد و این مهمترین دلیل بر بدیهی بودن این مطلب است.

از طرف دیگر آنچه از آثار بیع، به عنوان عقدی که در آن مالکیت عین منتقل می‌شود و از مباحث مربوط به مالکیت در ادله عقلی و نقلی می‌توان یافت، همه بر فرض دوام بوده و نشانه‌ای از توقیت در آن یافت نمی‌شود. و مهمترین دلیل بر دائمی بودن مالکیت تعریفی است که تا قبل از مطرح شدن بیع زمانی، از طرف فقها و حقوقدانان در مورد مالکیت مطرح شده و همه آنها دائمی بودن را، همانطور که در تعریف مالکیت اشاره شد، جزء ارکان اساسی مالکیت آورده‌اند. با این توضیح که مالکیت و مفهوم آن، همان چیزی است که در اذهان عقلاً و افراد عرف شکل گرفته و مورد امضاء شارع واقع شده و در میان این مفهوم و اندیشه و باور تمام علمای حقوق، به دائمی بودن آن تصریح کرده‌اند. لذا مهمترین دلیل بر دائمی بودن مالکیت، همان عرفی است که آن را بوجود آورده است. لذا نوبت به استناد به اصل در اینجا نمی‌رسد.

بر فرض که بخواهیم به اصل استناد بکنیم، اولاً باید گفت: اصل اولی در معاملات، اصالة العدم است و وقتی شک می‌کنیم که آیا این معامله واقع شده یا نه و مورد امضاء شارع قرار گرفته یا خیر، اصل بر عدم است؛ هر چند که پس از اطمینان از وقوع عقد در شک در اجزاء آن، باید اصالة الصحة را جاری کرد. لذا بر این اساس، اصل، به بطالن چنین معامله‌ای حکم می‌کند. گذشته از اینکه می‌توان گفت: بر اساس دلیل «الناس مسلطون علی اموالهم»، هر مالکی، هرگونه سلطنتی بر مال خود دارد، مگر درجایی که به دلیل شرعی این مالکیت انتقال پیدا کند. حال پس از پایان مدتی که در بیع زمانی مقرر شده، شک می‌کنیم که

آیا مالکیت بدون هیچ دلیل شرعی و سبب ناقل منتقل شد یا نه و آیا تصرفات مالک قبلی هنوز جایز است یا نه؟ در مورد اول اصل عدم، مانع از اعتقاد به انتقال می‌شود و در مورد دوم اصل استصحاب، صحت تصرفات مالک اول را تأیید می‌کند. لذا بر فرض استناد به اصل هم، اصل بر عدم صحت مالکیت زمانی دلالت می‌کند.

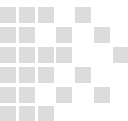
اما در مورد استدلال پنجم که در آن برای اثبات مالکیت موقت به نمونه‌هایی از آن در فقه اشاره شده بود از جمله معاطات و وقف و حبس و صلح مشروط و بدل حیلولة.

در مورد وقف و حبس باید گفت همانطور که در مبحث حق انتفاع نیز مطرح شد، وقف و حبس عبارت از تسبیل منافع همراه با حبس مال هستند و در آنها مالکیت منتقل نمی‌شود، بلکه فک ملک صورت می‌گیرد. و اگر ادعا شود که بنا بر نظر برخی، مالکیت منتقل می‌شود، می‌گوییم: از آنجا که در این مورد اختلاف وجود دارد، صلاحیت استناد را از دست می‌دهد، چرا که اذا جاء الاحتمال، بطل الاستدلال. در مورد صلح مشروط، که در آن مالکیت موقت تصویر شده، نیز نظر اجماعی وجود ندارد؛ بلکه خود سؤال شونده در پاسخ گفته است که از آنجا که چنین صلحی مستلزم ایجاد ملکیت موقت است، با اشکال مواجه است. گذشته از آن، چون محل اجماع و توافق همه نیست، باز نمی‌توان بدان استناد کرد.

علاوه بر اینکه در موارد بالا، هر چند موضوع عقد بطور بالقوه متعلق حق چندین نفر در زمانهای مختلف است، مثلاً در وقف بر اولاد و اولاد اولاد الی آخر، و اگر موضوع در دست یک طبقه باشد، و سالم بماند، پس از آنها متعلق به طبقه بعد می‌شود، ولی چنین حقی برای افراد بعدی احتمالی است و همانند حقی که برای موقوف علیهمی که الان و بصورت بالفعل از موضوع استفاده می‌کنند، نیست. در حالیکه در بیع زمانی، موضوع عقد و قرارداد، همانطور که متعلق حق استفاده کننده فعلی است، متعلق حق استفاده کنندگان بعدی نیز هست و از این جهت دلیل و محل استشهاد متفاوت و اخص از مدعاست.

در مورد بدل حیلولة نیز هر چند در مورد انتقال مالکیت آن ادعای اجماع شده، ولی آنچه از ادله بر می‌آید و مورد تأیید مشهور فقها قرار گرفته، تنها ایجاد اباحه مطلق است، نه انتقال مالکیت؛ البته نکته‌ای که در اینجا قابل ذکر است این است که اگر در مورد وقف و بدل حیلولة، بتوان اباحه جمیع تصرفات بدون تملیک عین را پذیرفت، این مطلب بیشتر از پذیرش مالکیت موقت می‌تواند برای توجیه بیع زمانی مناسب باشد، چرا که در بیع زمانی به نظر می‌رسد دارنده حق، از جمیع تصرفات متوقف بر ملکیت، بجز آنچه که باعث از بین رفتن عین می‌شود، برخوردار است. در حالیکه مالک عین نیز نیست و پذیرش چنین توجیهی از پذیرش توجیه توقیت مالکیت با توجه به سابقه‌ای که در وقف و بدل حیلولة و مخصوصاً معاطات در فقه اسلامی دارد، راحت تر و قابل پذیرش تر است.

اما در مورد استدلال اول که از عرفی بودن مالکیت سخن به میان آورده، باید گفت که اولاً عرف از زمانی که مفاهیم حقوقی بر روابط میان انسانها حاکم شده تا امروز بر این بوده که مالکیت، حقی دائمی است و در چند سال اخیر در مورد این مفهوم تشکیک شده؛ ثانیاً، عرفی برای ما حجیت دارد که مورد امضاء شارع قرار گرفته باشد و عرفی که شارع آن را پذیرفته، عرفی است که مالکیت را بطور دائم پذیرفته و بر فرض که عرف جدیدی در این مفهوم بوجود آمده و شکل گیرد، اگر شک کنیم که مورد پذیرش شارع هست یا خیر؟ اصل بر عدم است، چرا که از احکام وضعی است، بر خلاف احکام تکلیفی که بنابر نظر اصولیین، در هنگام



تصرف و از بین بردن مال توسط مالک موقت شویم که در این صورت، چنین ملکیتی دیگر مالکیت موقت نیست، بلکه مالکیتی دائمی است.^{۸۶}

۳- تنافی با قاعده تسلیط: دلیل دیگر بر بطلان مالکیت موقت، استناد به قاعده تسلیط است. برخی از محققان بر این عقیده‌اند که در حقوق اسلام، با استناد به قاعده تسلیط، می‌توان ویژگی دائمی بودن را برای ملکیت ثابت دانست؛ بدین معنا که وقتی فردی مالک چیزی شد، تا زمانی که مالک آن است، بدون مقید بودن به زمان خاص، حق استفاده و بهره برداری از آن را دارد.^{۸۷} همچنین سلطنت کامل بدین معناست که مالک می‌تواند در مال خود، هرگونه تصرفی، از جمله تصرفاتی که باعث از بین رفتن مال می‌شوند، بنماید، در حالیکه این مطلب در مالکیت موقت ممکن نیست.

توقیت مالکیت، علاوه بر آنکه با ماهیت و ذات آن در تعارض است، امری غیر عقلایی است که غیر عقلایی بودن آن، مانع از امضاء آن توسط شارع می‌گردد؛ ضمن اینکه مفاهیم حقوقی پذیرفته شده‌ای وجود دارد که با وجود آنها، هیچ نیازی به قائل شدن به تقسیم زمانی مالکیت نیست که از آن جمله، مالکیت منافع یا ایجاد حق انتفاع و یا حتی قائل شدن به اباحه مطلق است که اکثر فقها در معاطات و بدل حیلوله، آن را پذیرفته‌اند؛ برخلاف بحث تقسیم مالکیت بر حسب زمان، که تقریباً مورد قبول هیچ یک از فقها قرار نگرفته است.

به نظر می‌رسد عقیده به عدم امکان پذیرش مالکیت موقت، متقن‌تر و صحیح‌تر باشد و نمی‌توان در حقوق ایران، قائل به توقیت و تحدید مالکیت شد.

سوم: حق انتفاع (استفاده)^{۸۸}

در اکثر کشورهای اروپایی که به تبعیت از حقوق رومی ژرمنی نهاد تراست را نمی‌شناسند، برای ایجاد تایم شیرینگ از حق انتفاع استفاده می‌شود.

تایم شیرینگ و حق انتفاع در حقوق ایران

اگر بخواهیم در فقه امامیه و حقوق ایران بدنبال نهادی شبیه مالکیت انصاف و هم سنگ آن باشیم، به نظر می‌رسد بهترین نهاد، نهاد حق انتفاع به معنای عام باشد که شامل حق انتفاع به معنای خاص و وقف می‌شود. شاید نهاد وقف، بهترین مورد برای تقریب ذهن به این مطلب باشد. هرچند یکی از اقوال و به ظاهر، قول مشهور فقها، در مورد وقف خاص، انتقال مالکیت به موقوف علیهم است، ولی نظر اکثر حقوقدانان و اقوال دیگر فقها بیان کننده این است که در وقف، مالکیت منتقل نمی‌شود؛ بلکه بیشتر و مخصوصاً در وقف عام، فک ملک صورت می‌گیرد، با این حال موقوف علیهم می‌توانند بدون اینکه مالک باشند، هر نوع تصرفی که البته متضمن از بین بردن مال موقوفه نباشد، انجام دهند. از طرف دیگر، در صورتی که مانند مشهور فقها، قائل به انتقال مالکیت به موقوف علیهم شویم، بیشتر می‌توانیم به تایم شیرینگ و مالکیت انصاف نزدیک شویم. چرا که بنابراین قول، هرچند که موقوف علیهم مالک عین می‌شوند، ولی حق تصرفاتی که باعث از بین رفتن عین مال می‌شود، چه تصرفات حقوقی مانند فروش و چه تصرفات مادی مانند تخریب راه، جز در

شک، مشمول اصل اباحه می‌شوند. ثالثاً، امروز هم چنین عرفی بوجود نیامده و عقلای عالم درصدد توقیت مالکیت بر نیامده‌اند و در آنچه که با عنوان تایم شیرینگ به تازگی مطرح شده نیز، نه مالکیت عین، بلکه حق انتفاع و استفاده از عین در دوره زمانی خاص واگذار شود و هرگز مالکیت خود عین، در طول زمان، تقسیط نمی‌گردد.

(ب) دلایل معتقدان به عدم امکان توقیت مالکیت

پس از آنکه دلایل معتقدان به امکان توقیت مالکیت بطور فشرده بیان گردیده و مورد نقد قرار گرفت و دیدیم که هیچ یک از آنها در مقام استدلال کامل و صالح نبوده و نتوانستند مدعا را به اثبات برسانند، به سراغ ادله مخالفین امکان توقیت مالکیت رفته و دلایل آنها را بررسی می‌کنیم.

شاید مهمترین و تنها دلیلی که بر غیرممکن بودن توقیت مالکیت دلالت می‌کند، مخالف بودن توقیت با اقتضاء طبیعت مالکیت است. چرا که مقتضای مالکیت، براساس حدیث نبوی «الناس مسطرون علی اموالهم»، ایجاد سلطنت کامل برای مالک است و هر شرطی که این سلطنت کامل را تهدید کند و در واقع آن را به سلطنت مقید تبدیل نماید، شرطی خلاف مقتضای آن به شمار می‌رود. هر استدلال دیگری نیز، در جهت اثبات این مطلب است که ذات و طبیعت مالکیت، مخالف با توقیت است. با این حال تفکیک این دلایل برای بررسی دقیق‌تر آنها، خالی از فایده نیست:

۱- مخالفت توقیت با طبیعت و مقتضای مالکیت: دکتر سنهوری

می‌گوید: «مدت» وصفی است که به تمامی حقوق شخصی و حقوق عینی یکسان ملحق می‌گردد، منشاء حق هر چه باشد، بنابراین، حق منفعت از هر چه ناشی شده باشد، به «مدت» مقرون می‌گردد که نهایت آن مرگ [آدمی] است، ... تنها یک حق عینی وجود دارد که نمی‌توان آن را به «مدت» مقرون ساخت و آن «حق مالکیت» است که طبیعت آن اقتضای دائمی بودن را دارد.^{۸۹} برخی از حقوقدانان غربی نیز در مورد امکان زمان دار بودن ملکیت، به تعارض زمان دار بودن با طبیعت ملکیت اشاره کرده و گفته‌اند: از آنجا که حق مالکیت این اقتدار را به مالک می‌دهد تا بتواند مملوک را از بین ببرد.^{۹۰} لذا مالکیت زمان دار قابل پذیرش نیست. حقوقدانان داخلی نیز با این عنوان که «طبیعت مالکیت اقتضای دوام دارد» مسأله غیر قابل توقیت بودن مالکیت را مسلم دانسته‌اند.^{۹۱} لازم به توضیح است که دلیل ورود صفت دوام در ذات و ماهیت مالکیت، همان تعریف مالکیت است که با توجه به مفهوم آن در عرف و در میان عقلاً استنباط شده و قبلاً مطرح شد.

۲- غیر معقول و غیر قابل تصور بودن مالکیت موقت: برخی از فقها در

استدلال بر بطلان مالکیت موقت، آن را امری غیر معقول و غیر قابل تصور دانسته و لذا در مشروعیت آن تردید کرده‌اند.^{۹۲} به تعبیر دیگر، در مالکیت موقت، یا باید مالک موقت را از تصرف و از بین بردن مال در طول مدت معین شده ممنوع کرد که در این صورت، مالکیت، چیزی جز حق انتفاع موقت نیست، چون در حق انتفاع هم، مالک حق می‌تواند از مال بهره مند شود، ولی حق از بین بردن و انعدام آن را ندارد؛ یا آنکه قائل به جواز

۸۲- عبدالرزاق السنهوری، الوسیط فی شرح القانون المدنی (بیروت، داراحیاء التراث العربی، بی تا)، ج ۳، ص ۹۶.

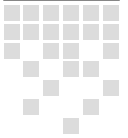
۸۳- ربیره، بولانجی، شفیق شاحته به نقل از عبدالمنعم الصده، حقوق العینیه الاصلیه، ص ۲۳، به نقل از احمدزاده، بزاز، مالکیت موقت، ص ۱۴۴.

۸۴- ناصرکاتوزیان، اموال و مالکیت، ص ۱۰۲ الی ۱۰۴.

۸۵- یوسف بحرانی، الحدائق الناظره، بیروت، دارالاضواء، ۱۴۰۵ هـ. ق.ج ۲۲، ص ۱۲۸.

۸۶- عبدالرزاق السنهوری، الوسیط فی شرح القانون المدنی، بیروت، داراحیاء التراث العربی (بی تا)، ج ۷، ص ۵۴۰.

۸۷- سیدمصطفی محقق داماد، قواعد فقه (بخش مدنی)، تهران: سمت، چاپ اول، ۱۳۷۳، ج ۲، ص ۱۰۷.



نتیجه‌گیری

شرایط بسیار خاص، ندارند. و گفتیم که فلسفه غیر معوض بودن وقف، قصد تقرب در آن است، لذا در حق انتفاع به معنی خاص می‌توانیم قائل به امکان معوض بودن آن شویم. لذا به نظر می‌رسد قالب مناسب تایم شیرینگ در سیستم حقوقی ایران و فقه امامیه، حق انتفاع باشد.

به نظر می‌رسد اگر بخواهیم حق ایجاد شده در تایم شیرینگ را، در قالب نزدیکترین نهاد مشابه در حقوق داخلی ایران، به اجرا در آوریم، از میان نهادهای اذن، انتفاع و مالکیت، حق انتفاع مناسبترین بستر باشد. اذن، نهاد محدودی است که علاوه بر یک طرفه بودن، بدلیل عدم ایجاد هیچ حق مستقل و قابل اتکایی برای مأذون، ظرفیت تصرفاتی را که لازمه تایم شیرینگ است، ندارد. پذیرش تایم شیرینگ در قالب مالکیت موقت نیز، در فقه امامیه و حقوق ایران سخت، دشوار و همراه با تکلف است، هرچند این اشکالات در مالکیت منافع وجود نداشته و عقد اجاره نیز می‌تواند قالب مناسبی برای این نهاد تازه وارد باشد. با این حال آنچه که بیشترین قرابت را با تایم شیرینگ دارد، همان حق انتفاع است که البته به این علت که از این نهاد، کمتر به صورت معوض و به منظور فعالیت‌های تجاری استفاده شده است، لازم است مقررات متناسب با آن، در کنار احکام کلی قانون مدنی، به تصویب برسد یا در قرارداد تنظیمی، تمام جوانب، به طور کامل، پیش بینی شده و مورد توافق قرار بگیرد.

منابع

منابع فارسی

کتاب

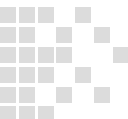
- ۱- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، تهران: کتابفروشی اسلامی، چاپ نوزدهم، ۱۳۷۷ ه.ش.
- ۲- داوید، رنه - اسپینوزی، کامی ژوفره، درآمدی بر حقوق تطبیقی و دو نظام بزرگ حقوقی معاصر، ترجمه و تلخیص از: سید حسین صفایی؛ تهران: نشر میزان، چاپ چهارم، ۱۳۸۱ ه.ش.
- ۳- فصیحی زاده، علیرضا، اذن و آثار حقوقی آن، قم: مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی قم، چاپ اول، ۱۳۷۷ ه.ش.
- ۴- کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، تهران: نشر دادگستر، چاپ دوم، ۱۳۷۸ ه.ش.
- ۵- کاتوزیان، ناصر، ایقاع، تهران: نشر میزان، چاپ سوم، ۱۳۸۴ ه.ش.
- ۶- محقق داماد، سید مصطفی، قواعد فقه (بخش مدنی) ج ۲، تهران: سمت، چاپ اول، ۱۳۷۳ ه.ش.
- ۷- معروف الحسینی، هاشم، وصیت و وقف (وارث زوج و عول و تعصیب در فقه اسلامی)، ترجمه: عزیز فیاضی، مشهد: بنیاد پژوهش‌های اسلامی آستان قدس رضوی، چاپ اول، ۱۳۸۰ ه.ش.

مقاله

- ۸- احمدزاده بزاز، سید عبدالمطلب، «مالکیت موقت»، نامه مفید، شماره ۲۴، پائیز ۱۳۷۹، ص ۱۲۳ الی ۱۵۲.
- ۹- شریعتی، سعید، «بیع زمانی»، فقه اهل بیت، سال ۷، ش ۲۶.

منابع عربی

- ۱۰- انصاری، مرتضی، کتاب المکاسب، ج ۱، قم: انتشارات آرموس، چاپ اول، ۱۳۸۲ ه.ش.



- ۱۱- بجنوردی، سید حسن، القواعد الفقهیه، ج ۴، قم: موسسه اسماعیلیان، چاپ دوم، ۱۴۱۰ ه.ق.
- ۱۲- بحرانی، یوسف بن احمد، الحدائق الناظره، ج ۲۲، بیروت: دارالاضواء، ۱۴۰۵ ه.ق.
- ۱۳- توحیدی، محمد علی، مصباح الفقاهه فی المعاملات (تقریرات دروس آیت الله خویی)، ج ۲، قم: وجدانی، ۱۳۷۱ ه.ش.
- ۱۴- خوانساری، احمد، جامع المدارک فی شرح مختصر النافع، ج ۳، قم: اسماعیلیان، ۱۴۰۵ ه.ق.
- ۱۵- راغب اصفهانی، حسین بن محمد، المفردات فی غریب القرآن، تهران: دفتر نشر کتاب، چاپ دوم، ه.ق.
- ۱۶- سنهوری، عبدالرزاق احمد، الوسیط فی شرح القانون المدنی، ج ۷، بیروت: دارالاحیاء التراث العربی [بی تا].
- ۱۷- فیروز آبادی، محمد بن یعقوب، القاموس المحیط، ج ۴، مصر: مکتبه التجاریه الکبری، [بی تا].
- ۱۸- قدیری، محمد حسن، البیع (تقریرات دروس امام خمینی)، تهران: وزارتة الثقافة و الارشادالاسلامی، چاپ اول، ۱۴۰۷ ه.ق.

منابع لاتین

(1) Articles

19 - Berger, Curtis J., Timesharing in the United State, The American Journal of Comprative Law, 1990, vol. 38, pp. 131-151.

20 - Fossum, C., & Lucchesi, J., Consideration of a Request to Review the Consistency of the Timeshare Component of the Woodfin Suites Hotel Proposal with the Public Trust Doctrine, Calendar Item, no. 48, 2006, (available at: http://archives.slc.ca.gov/Meeting_Summaries/2006_Documents/12-14-06/Items_and_Exhibits/R48.doc).

(2) Internet Resources

21 - A Glossary of Timeshare Terms and Acronyms (Timeshare Mall), (available at: <http://www.timesharemall.com/glossary.shtml>).

22 - Clossary of terms (ARDA), (available at: [http://www.arda.org//AM/TTemplate.cfm?Section=Home](http://www.arda.org//AM/Template.cfm?Section=Home)).

23 - Read Before You Buy Timeshare (Vacation Register), (available at: http://www.vacat-ionregister.com/TimeshareInformation/Buy_time_share_faqs.asp).